



Leilão Presencial e “On-Line”

Fazenda com 10.386ha, em Barra do Garças – MT

Local: Conj. 308 – 3º andar do Edifício Philadelphia Commercial Building, situado na Av. Angélica nº 1.996 – Higienópolis, São Paulo-SP

Data: 18.11.2014, às 11h

Lance mínimo: R\$ 93.500.000,00

Fabio Zukerman, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 719, com escritório à Avenida Angélica nº 1.996, 3º andar, São Paulo/SP, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pelo **Banco Bradesco S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, promoverá a venda em Leilão do imóvel abaixo descrito, na data, hora e local acima mencionados.

Fazenda em Barra do Garças – MT, denominada Eldorado, c/ área de 10.386ha, contendo diversas benfeitorias, cortada pela BR-158 (acesso na altura do km 758). Matrículas 59.064, 59.065 e 59.066 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis local. INCRA nº 000.035.475.564-5 (com 10.389ha) e NIRF nºs 1.535.778-3 e 5.949.745-9. Obs.: Constatam averbadas nas citadas matrículas reserva legal de área. Venda em caráter Ad Corpus e no estado em que se encontra. Ocupada.

Ações em andamento:

- 1) Ação de Imissão de Posse – processo nº 6442-02.2014.811.0004. A liminar foi deferida pelo juiz de primeiro grau, tendo sido confirmada, em sede preliminar, pelo TJMT (Agravo de Instrumento nº 0091189-91.2014.8.11.0000 e Mandado de Segurança 0126199-02.2014.811.0000). O prazo para desocupação voluntária se expirou em 25.9.2014. O Comprador será sub-rogado nos direitos e obrigações decorrentes da ação.
- 2) Ação ordinária 9758-57.2013.811.0004, em curso perante a 3ª VC de Barra do Garça – ação proposta por terceiro contra o Banco e o antigo proprietário (devedor fiduciário), objetivando a decretação da nulidade do contrato de empréstimo e garantias, bem como a validade do compromisso de compra e venda celebrado com o devedor fiduciário, sem ciência do Bradesco. A liminar deferida em primeiro grau foi cassada pelo TJMT, reconhecendo-se a possibilidade de realização do leilão e o regular trâmite para satisfação do crédito (agravo de instrumento nº 0124570-27.2013.8.11.0000 – decisão transitada em julgado).

Nota: Consta nas respectivas matrículas anotação acerca da ação ordinária e da liminar inicialmente deferida que obstava a realização de leilões e aquisição dos respectivos imóveis por terceiros, todavia, o óbice em questão encontra-se superado em razão do que restou decidido no recurso AI nº 124570/2013, julgado em 20.05.2014, que garantiu ao Bradesco credor o direito de

realizar os atos previstos legais para satisfação de seu crédito. A baixa da restrição nas respectivas matrículas foi objeto de requerimento do Vendedor ao juízo da ação ordinária para que seja determinada a baixa definitiva de tais restrições perante o Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças, em efetivo cumprimento da decisão do Tribunal de Justiça.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E NATUREZA DA VENDA:

Formas de Pagamento:

1) À vista, será concedido desconto de 5%, mediante assinatura do recibo de arrematação e do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao leiloeiro a ser paga pelo arrematante;

2) Parcelado:

2.1) Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% ao leiloeiro, mediante assinatura do recibo da arrematação e do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. O saldo restante deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 18.12.2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

2.2) Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% ao leiloeiro, mediante assinatura do recibo de arrematação e do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. O saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 18.12.2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

3) Condição especial (Além das condições dos itens 1 e 2, o arrematante poderá optar por):

3.1 – Saldo em 48 meses, sendo: 4 parcelas intermediárias anuais e 44 mensais:

Sinal mínimo de 30%, mais a comissão de 5% ao leiloeiro, mediante assinatura do recibo de arrematação e do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. O saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago da seguinte forma: 4 (quatro) parcelas intermediárias anuais, de valor equivalente ao que resultar da aplicação do percentual de 17,52% incidente sobre a diferença do preço da arrematação e o valor do sinal pago, vencíveis todo dia 18 de novembro de cada ano e sendo a primeira em 18.11.2015. O saldo restante será pago mediante 44 (quarenta e quatro) parcelas mensais, de valor equivalente ao que resultar da aplicação do percentual de 0,68% incidente sobre a mesma base mencionada acima,

vencendo-se a primeira delas a 30 (trinta) dias após o leilão e, as demais, nos meses subsequentes, exceto naqueles em que coincidir com a parcela intermediária anual.

3.2 – Saldo em 60 meses, sendo: 5 parcelas intermediárias anuais e 55 mensais:

Sinal mínimo de 30%, mais a comissão de 5% ao leiloeiro, mediante assinatura do recibo de arrematação e do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. O saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago da seguinte forma: 5 (cinco) parcelas intermediárias anuais, de valor equivalente ao que resultar da aplicação do percentual de 13,84% incidente sobre a diferença do preço da arrematação e o valor do sinal pago, vencíveis todo dia 18 de novembro de cada ano e sendo a primeira em 18.11.2015. O saldo restante será pago mediante 55 (cinquenta e cinco) parcelas mensais, de valor equivalente ao que resultar da aplicação do percentual de 0,56% incidente sobre a mesma base mencionada acima, vencendo-se a primeira delas a 30 (trinta) dias após o leilão e, as demais, nos meses subsequentes, exceto naqueles em que coincidir com a parcela intermediária anual.

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar ou desdobrar o imóvel em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do *site* www.bradesco.com.br (opção Venda de Imóveis e Bens) e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Da participação no leilão

O interessado, sendo pessoa física, deverá estar munido de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de Diretoria, estatuto social, e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. A aquisição por estrangeiros deverá obedecer ao que dispõe a Lei nº 5.709 de 7.10.1971.

Da participação via Internet

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do leiloeiro, enviar a

documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos *on-line* no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Dos impedimentos para aquisição

É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o Vendedor ou, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do Vendedor. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito, a critério do Vendedor.

Das fotos do imóvel

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia, mesmo que externa, antes da realização do leilão.

Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel

O imóvel será vendido em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais benfeitorias no imóvel, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis onde está matriculado e na condição fiscal em que se apresentar perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS das benfeitorias com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

Da certificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel

O Comprador deverá se certificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, uso do solo, servidões de qualquer natureza, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro

No ato da arrematação, o Comprador pagará à vista, a importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro (em cheques separados, de emissão exclusiva do Comprador). O pagamento relativo ao sinal (venda parcelada) ou ao valor integral (venda à vista), fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. O Vendedor fixará o local para pagamento do saldo ou da 1ª (primeira) parcela do preço e/ou assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Dos pagamentos a prazo

A venda efetuada mediante pagamento parcelado estará sujeita à análise de crédito pelo Vendedor. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ("Instrumento"). Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, antes do registro do Instrumento nas matrículas do imóvel, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida. A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, antes do registro do Instrumento nas matrículas do imóvel, facultará ao Vendedor notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor. Não constituirá motivo para desfazimento do negócio pelo Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento de venda, especialmente quando celebrado fora da Sede da Matriz do Vendedor.

Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

O lance declarado vencedor não comporta arrependimento unilateral, portanto, após notificado o(a) Comprador(a) para a formalização da escritura pública ou Instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, incluindo as

arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de ter permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, na venda à vista, será formalizado o Instrumento Particular de Venda e Compra, e em até 60 dias a escritura pública de venda e compra; e nas vendas a prazo, será celebrado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, que deverá ser registrado nas matrículas do imóvel pelo Comprador, e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do Instrumento, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada das matrículas do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos. A escritura será lavrada perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada das matrículas do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Havendo inadimplência do(a) Comprador(a) após a apresentação por este de comprovação do Instrumento, devidamente registrado nas matrículas do imóvel ao Vendedor, serão adotadas todas as condições estabelecidas na Lei 9.514/97, conforme disposto no Instrumento.

Das despesas com a transferência do imóvel

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escritura pública, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

O imóvel foi adquirido pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia

Já foram realizados o 1º e 2º leilões, inclusive averbados à margem das matrículas do imóvel.

Da hipótese de evicção e respectiva indenização

O imóvel disponibilizado à venda, não é originário do ativo de uso do Vendedor, poderá a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor. Fica esclarecido que no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial), se devida, terá como limite máximo o preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu

desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro e custas de ITBI e registro, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, seja a título de lucros cessantes, seja a título de indenização por eventuais frutos e/ou prejuízos diretamente resultantes da evicção, nos termos das disposições dos artigos 448 e 450, incisos I a III do Código Civil Brasileiro. Da mesma forma, o Vendedor não responde pelo pagamento de indenização de benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

Das condições complementares

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face das ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **3)** Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **4)** Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; **5)** Regularizar/averbar as eventuais edificações perante o Registro de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **6)** Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **7)** Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel;

O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

Do enquadramento perante o COAF

O Vendedor declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006.

Do foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel, para nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

Da participação “on-line”: O interessado deverá efetuar o cadastramento prévio perante o leiloeiro, com até 1 hora de antecedência ao evento.

Os interessados deverão consultar o edital completo disponível no site www.bradesco.com.br (opção Venda de Imóveis e Bens) e www.zukerman.com.br .
Para mais informações – tel.: (11) 2184-0900, Fabio Zukerman - Leiloeiro Oficial JUCESP nº 719