

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Alameda Santos, 787, Jardim Paulista, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A, com sede administrativa na Rua Tabapuã nº 41, 13º andar, , no Bairro Itaim Bibi – São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.609.050/0001-64, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 31/05/2019 e Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao citado Instrumento, firmado em 18/06/2019, no quais figuram como Devedora Fiduciante COMPANHIA BRASILEIRA DE AGROINDÚSTRIA, sociedade por ações sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.316.941/0001-55, com sede na Avenida Bernardino de Campos nº 98 – 14º andar, sala 16 - Bairro Paraíso, em São Paulo/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **presencial** e **online** (www.megaleiloes.com.br), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 13/06/2024, às 15:00 horas, em PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 69.896.000,00 (sessenta e nove milhões e oitocentos e noventa e seis mil reais)**, o imóvel comercial situado na Rua Vergueiro, nº 2009 – Vila Mariana, em São Paulo – SP, constituído do prédio denominado “Edifício Life Center I”, com área total construída de 10.507,224 m² (7.268,460 m² de área útil e área comum real de 3.238,764 m²) e respectivo terreno com área de 1.395,4796m², com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária. O Prédio possui 3 subsolos (com 125 vagas de garagem, sendo 87 no nível A e 38 no nível B) e 10 pavimentos, os quais encontram-se melhores descritos e caracterizados nas **Matrículas nºs 98.931 – 1º Subsolo; 98.932 – 2º Subsolo; 98.933 – 3º Subsolo; 98.934 – 1º Pavimento; 98.935 – 2º Pavimento; 98.936 – 3º Pavimento; 98.937 – 4º Pavimento; 98.938 – 5º Pavimento; 98.939 – 6º Pavimento; 98.940 – 7º Pavimento; 98.941 – 8º Pavimento; 98.942 – 9º Pavimento e 98.943 – 10º Pavimento, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.**

Obs.: (i) Imóvel encontra-se desocupado e possui fiel depositário; (ii) Imóvel possui débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 2021, 2022 e 2023, no valor aproximado de R\$ 3.510.000,00 e exercício de 2024 no valor aproximado de R\$ 723.000,00, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 4.233.000,00/base maio de 2024. Para os débitos inscritos na Dívida Ativa, existe o PPI (Programa de Parcelamento Incentivado) – Lei nº 18.095/24 (Arts. 16 a 26), regulamentado pelo Decreto nº 63.341/24, cujo prazo para adesão tem o término previsto para 28/06/2024. Competirá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade pelos pagamentos, sem direito a reembolso, eximindo a VENDEDORA de qualquer responsabilidade; (iii) A VENDEDORA esclarece que a propriedade do imóvel está consolidada em seu favor conforme averbação feita em 30/04/2024 nas matrículas e nos termos descritos no acordo homologado nos autos da falência n. 1037133-31.2015.8.26.0100; (iv) A baixa da indisponibilidade constante da Av. 09 da matrícula 98.942, será providenciada pela VENDEDORA sem prazo determinado.

Visitas: Deverão ser previamente agendadas com o Leiloeiro, através dos telefones (11) 3149.4600 ou (11) 96994.0770.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **20/06/2024**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 34.948.000,00 (trinta e quatro milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais)**.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

1. Condições de participação, habilitação e leilão online

- 1.1. O local de realização do leilão possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.
- 1.2. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão de forma virtual, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até uma hora antes da realização do público

leilão. A **VENDEDORA** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

- 1.3. Para participação *online* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *online*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.
- 1.4. No ato da arrematação, ou em 48 horas contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:
 - i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
 - ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
- 1.4.1. A **VENDEDORA** está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar à **VENDEDORA**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.
- 1.4.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.
- 1.4.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.
- 1.4.4. Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA** para fins de análise cadastral e concretização da transação.
- 1.5. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel, ficando sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.
- 1.6. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

- 2.1. No ato da arrematação, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA**, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicadas pela **VENDEDORA** e pelo LEILOEIRO.
- 2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

A venda é feita em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir da **VENDEDORA** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

- 3.1. O imóvel será vendido no estado em que se encontra fisicamente e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.2. O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pelo levantamento e pagamento de eventuais débitos que incidam sobre o imóvel, seja junto ao Município (IPTU, taxas e etc.) ou a concessionárias (água, luz, gás, etc.) que prestam serviço na região do imóvel, independente da data do fato gerador, ainda que lançados em nome do vendedor e/ou seus antecessores;
- (ii) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (iii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iv) por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluído, reformado ou demolido, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (v) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- (vi) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (viii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;
- (ix) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

3.3. Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

- 3.4.** A **VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter a **VENDEDORA** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.
- 3.5.** Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente pagos pelo **COMPRADOR**, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.
- 3.6.** O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.
- 3.6.1.** Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a **VENDEDORA** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.
- 3.7.** O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.
- 3.8.** Caso a **VENDEDORA** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela **VENDEDORA**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela **VENDEDORA** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.
- 3.9.** É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida à **COMPRADORA** logo após o pagamento da venda e compra.

Formalização da venda

- 3.10.** Será celebrada pela **VENDEDORA** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pela **VENDEDORA**.
- 3.11.** Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, sem prejuízo da multa prevista nos itens 1.5 e 4.3, poderá ocorrer, a critério da **VENDEDORA**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.
- 3.12.** O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da **VENDEDORA** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.
- 3.13.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde

que apontados na descrição do lote específico.

3.14. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar à **VENDEDORA**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da **VENDEDORA**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

Evicção de direito

3.15. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo da **VENDEDORA**, esta responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade da **VENDEDORA** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

3.16. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

3.17. Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

3.18. A **VENDEDORA** esclarece que a propriedade do imóvel está consolidada em seu favor, conforme averbação feita em 30/04/2024 nas matrículas e nos termos descritos no acordo homologado nos autos da falência nº 1037133-31.2015.8.26.0100.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela **VENDEDORA**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses da **VENDEDORA** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e a **VENDEDORA** ficará limitada apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

4.2. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, a **VENDEDORA** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

4.3. Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 4.1.1, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago à **VENDEDORA**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas

de poupança.

- 4.4. Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto a **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

Restituição do imóvel

- 4.5. Ocorrendo o término da venda sem a transferência da propriedade para o **COMPRADOR**, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 5 (cinco) dias contados da resolução, devolver a posse do imóvel à **VENDEDORA**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.
- 4.6. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à **VENDEDORA**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 5.1. O não exercício, pela **VENDEDORA**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.
- 5.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.