

EDITAL DE LEILÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**COMITENTE VENDEDOR:**

- **GRUPO REDENÇÃO**, constituído pelas empresas **AGROPECUÁRIA MALP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.167.345/0001-60), **AGROPECUÁRIA S.B.F. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 01.901.274/0001-14), **CURITIBA AGROPECUÁRIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – ME** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 73.541.658/0001-84), **CURTUME ARAPUTANGA S.A. – CURTUARA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 01.395.652/0001-35), **CURTUME JANGADA S/A** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.166.345/0001-45), **FRIGORIFICO ARAPUTANGA S/A** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.958.181/0001-63), **FRIGORIFICO REDENTOR S/A** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.165.984/0001-96), **J.P.M.B. INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.536.410/0001-02), **KLM AGROPECUÁRIA, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.493.985/0001-22), **REDENÇÃO – INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE COUROS LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.446.006/0001-36), **REDENTOR FOODS – INDÚSTRIA, COMÉRCIO, AGROINDUSTRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 24.952.749/0001-05), e **SÃO JOSÉ ENERGIA PCHS LTDA** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 16.689.780/0001-69), todas representadas por seu advogado Dr. Marco Aurélio Mestre Medeiros, devidamente inscrito na OAB/MT sob o nº. 15.401.

O leilão decorre conforme previsão expressa no Plano de Recuperação Judicial do processo nº 1006658-48.2022.8.11.0041, em trâmite perante a 1ª Vara Regional Especializada em Falência e Recuperação Judicial de Cuiabá/MT, podendo o Comitente, durante o período do leilão, comercializar, ceder e/ou vender os respectivos imóveis e direitos.

DO LEILOEIRO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de Mato Grosso - JUCEMAT sob o nº. 26, sendo que o leilão será disponibilizado e realizado na plataforma de leilões www.tezaleiloes.com.br.

INTERESSADOS:

- **O juízo da 01ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT** – Especializada em Falência e Recuperação Judicial, em que corre o processo de Recuperação Judicial nº. 1006658-48.2022.8.11.0041, bem como, os credores habilitados e os demais interessados;
- **AJ1 ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL** (inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 25.313.759/0001-55), representada por seu advogado Dr. Ricardo Ferreira de Andrade, inscrito na OAB/MT sob o nº. 9764-A;

- **DBS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios;**
- **Fazenda Pública Municipal de Paranatinga/MT;**
- **Fazenda Pública do estado de Mato Grosso;**
- **Receita Federal;**
- **Ministério Público de Mato Grosso.**

DO LEILÃO:

- O leilão será realizado em **PRAÇA ÚNICA**, com **início** no dia **07 de novembro de 2023**, às **22 horas**, e **encerramento** no dia **22 de novembro de 2023**, a partir das **18 horas** (horário de Cuiabá/MT).

DO VALOR MÍNIMO DE LANCE:

- **PRAÇA ÚNICA:** R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

DO OBJETO: Os bens imóveis objetos deste edital integram o patrimônio do Grupo Redenção, que se encontra em Recuperação Judicial (processo nº. 1006658-48.2022.8.11.0041 - 01ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT - Especializada em Falência e Recuperação Judicial).

- **LOTE 01:** Uma fazenda, denominada “**FAZENDA MALP**”, constituída pela união das matrículas 9.544, 9.545 e 9.546, todas registradas no 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Paranatinga/MT, localizada no Distrito de Santiago do Norte, Zona Rural no Município de Paranatinga/MT, com áreas respectivas de 5.309,00 has, 1.050,00 has e 507,63 has, e, “**FAZENDA SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA**” área usucapida, constituída pelas (1) Fazenda Santo Antônio de Pádua I, com área de 269,5594ha, (2) Fazenda Santo Antônio de Pádua II, com área de 252,7329ha, (3) Fazenda Santo Antônio de Pádua III-A, com área de 77,8944ha, (4) Fazenda Santo Antônio de Pádua III-B, com área de 17,9286ha, (5) Fazenda Santo Antônio de Pádua III-C, com área de 77,1901ha, (6) Fazenda Santo Antônio de Pádua IV, com área de 169,9529ha, (7) Fazenda Santo Antônio de Pádua V, com área de 180,1728ha, (8) Fazenda Santo Antônio de Pádua VI, com área de 232,4403ha, (9) Fazenda Santo Antônio de Pádua VIII, com área de 193,9933ha, (10) Fazenda Santo Antônio de Pádua IX, com área de 89,3882ha, (11) Fazenda Santo Antônio de Pádua X, com área de 65,5366ha, (12) Fazenda Santo Antônio de Pádua XI, com área de 55,1675ha, (13) Fazenda Santo Antônio de Pádua XII, com área de 72,5845ha, (14) Fazenda Santo Antônio de Pádua XIII, com área de 52,6477ha, (15) Fazenda Santo Antônio de Pádua XIV, com área de 58,3097ha, (16) Fazenda Santo Antônio de Pádua XV, com área de 326,8758ha, (17) Fazenda Santo Antônio de Pádua XVI, com área de 338,8689ha, (18) Fazenda Santo Antônio de Pádua XVII, com área de 182,5071ha, (19) Fazenda Santo Antônio de Pádua XVIII, com área de 409,0526ha, (20) Fazenda Santo Antônio de Pádua XIX, com área de 253,7010ha, e, (21) Fazenda Santo Antônio de Pádua VII, com área de 291,1437ha.

Todas localizadas no Município de Paranatinga/MT, cujas áreas somadas totalizam **3.492,6415ha**, Objeto da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e de Posição Ativa em Ações Judiciais – 1º Traslado – Livro 1797 – Página 109 do 20º Tabelião de Notas – Itaim Bibi – Comarca de São Paulo/SP. As áreas em conjunto da “FAZENDA MALP” e “FAZENDA SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA” estimadas pelo COMITENTE VENDEDOR totalizam área aproximada de **8.885,0000 ha (oito mil, oitocentos e oitenta e cinco hectares)**, conforme estudos *in loco*.

DO ACEITE: O COMITENTE VENDEDOR não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.

DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado em moeda corrente nacional e mediante fundos imediatamente disponíveis, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a realização do *due diligence*, que não poderá exceder 60 (sessenta dias) contados da aprovação da oferta vencedora por parte do Comitente, na seguinte forma:

- R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), por meio de transferência à conta bancária de DBS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, atualizado pelo CDI desde a data da aprovação do plano de recuperação judicial do Grupo Redenção.
- Valor excedente, por meio de transferência à conta bancária do Grupo Redenção.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Em caso de pagamento parcelado o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado em moeda corrente nacional e mediante fundos imediatamente disponíveis, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a realização do *due diligence*, que não poderá exceder 60 (sessenta dias) contados da aprovação da oferta vencedora por parte do Comitente, na seguinte forma:

- Valor mínimo do sinal de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), por meio de transferência à conta bancária de DBS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, atualizado pelo CDI desde a data da aprovação do plano de recuperação judicial do Grupo Redenção;
- Valor correspondente ao saldo deverá ser pago em até 30 (trinta) meses por meio de transferência à conta bancária do GRUPO REDENÇÃO.

- (a) As amortizações de principal deverão ser realizadas no prazo contemplado na oferta.
- (b) Todas as parcelas deverão ser acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária com base na variação positiva do INPC/IBGE.
- (c) Os lances para pagamento parcelado do preço deverão ser previamente validados pelo Grupo Redenção, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a realização do *due diligence*, que não poderá exceder 60

(sessenta dias) contados da aprovação da oferta vencedora por parte do Comitente, contados do encerramento do leilão. O Grupo Redenção avaliará a capacidade creditícia do arrematante, validando ou não o lance parcelado ofertado. Assim, os lances pagamento parcelado serão considerados aprovados se o Grupo Redenção aprovar positivamente o lance, sendo que no silêncio, o lance para pagamento parcelado será considerado como “não aceito”.

- (d) Para os lances com pagamento parcelado, o ofertante deverá enviar declaração de que o imóvel arrematado garantirá o pagamento integral do preço. Nesta hipótese, poderá ser oferecido: que os respectivos registros de transferência nas matrículas dos imóveis arrematados, somente sejam realizados após o pagamento da última parcela do preço, ou, que os imóveis sejam dados em garantia de alienação fiduciária em favor do Grupo Redenção.
- (e) O arrematante deverá efetuar o pagamento do valor mínimo, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a realização do *due diligence*, que não poderá exceder 60 (sessenta dias) contados da aprovação da oferta vencedora por parte do Comitente
- (f) O atraso no pagamento, pelo arrematante, sem prejuízo de outras cominações legais, o sujeitará ao pagamento, além do valor devido em atraso, dos seguintes encargos moratórios: (i) multa moratória de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor em atraso, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* sobre o valor em atraso desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, (iii) correção monetária com base na variação positiva do INPC/IBGE, calculada dia a dia sobre o valor devido em atraso que for pago, incidindo o percentual da correção do período desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (iv) honorários advocatícios contratuais de cobrança à base de 10% (dez por cento), em caso de cobrança extrajudicial, e de 20% (vinte por cento), em caso de cobrança judicial, sempre em adicional a eventual verba sucumbencial arbitrada em juízo.

DOS BENS IMÓVEIS: Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação aos bens, após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes, se houverem, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso dos imóveis. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. O arrematante ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre os bens, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos exatos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em visitar os bens, deverão até o início da praça, realizar seu cadastro junto a plataforma www.tezaleiloes.com.br, formalizando por e-mail seu interesse, com sugestão de data e horário para a visitação, que será submetido ao COMITENTE VENDEDOR, para viabilização.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital de leilão será publicado em jornal de grande circulação, sendo uma vez em sua integralidade e em outras duas vezes em seu formato de extrato, sendo que todas as publicações ocorrerão em dias diferentes e até a data de encerramento do certame.

DO LEILÃO: O Leilão será pelo Leiloeiro Oficial **Erick Soares Teles**, JUCEMAT nº. 26, com escritório profissional a Rua Mar Del Plata, 124 – Jardim da Américas – Cuiabá/MT,

DA HABILITAÇÃO: Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro e solicitar habilitação com antecedência ao término do leilão, uma vez que a aprovação da habilitação se dará após a devida conferência e validade dos documentos, podendo ainda, ser exigido provas de idoneidade e capacidade financeira, cuja análise será submetida a aprovação conjunta do Leiloeiro e COMITENTE VENDEDOR.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, através do Portal www.tezaleiloes.com.br.

DO DUO DILIGENCE: O arrematante poderá requerer por escrito prazo para realização *duo dilligence*, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias, contados da aprovação da oferta pelo COMITENTE VENDEDOR.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao COMITENTE VENDEDOR, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance, que será pago em favor do Leiloeiro, diretamente em conta bancária por ele indicada.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial deverá ser realizado no mesmo prazo previsto para o pagamento da arrematação.

DAS CONDIÇÕES GERAIS: Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Eventuais propostas formalizadas ao Leiloeiro em condições diferentes às estabelecidas neste edital serão submetidas à apreciação do Comitente Vendedor. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

Este leilão rege-se, no que for aplicável, pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Decreto nº 21.981/1932 e demais cabíveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar a alienação e reparação de danos.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.tezaleiloes.com.br.

Cuiabá, 07 de novembro de 2023.

GRUPO REDENÇÃO

Comitente Vendedor

ERICK SOARES TELES

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT nº 26