

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	0227112-73.2008.8.26.0100
VARA:	33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
JUIZ:	Dr. Douglas Iecco Ravacci
AÇÃO:	Ação de Execução por Quantia Certa
EXEQUENTE:	Callao Partners LTD
EXECUTADOS:	- Cotrimaio - Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda., CNPJ: 98.042.120/0001-56 - Antônio Wünsch, CPF: 247.190.050-04 - Zilda Maria de Fátima Wünsch, CPF: 977.254.120-34 - Amilton José Dotto, CPF: 243.931.770-53 - Denise Seni Knebelkamp Dotto, CPF: 460.409.940-53

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 15/09/2026 às 14:00h até Término: 18/09/2026 às 14:00h	R\$ 13.672.318,56 (julho/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	Início: 18/09/2026 às 14:00h Término: 08/10/2026 às 14:00h	R\$ 6.836.159,28 (julho/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma fração de terras, pertencente ao lote rural nº 170, da quarta (4ª) secção Inhaçorá, com a área de 46.302,16 m² (quarenta e seis mil, trezentos e dois metros quadrados e dezesseis centímetros quadrados), com um prédio de alvenaria, com uma área total de 3.121,60 m², construído no ano de 1976, composto dos seguintes elementos: a) prédio das moegas: com a área de 320 m², compreendendo uma estrutura de vigas e pilares de concreto armado, coberto com arcos de ferro com chapas de zinco nº 28, sobre a qual estão as quatro moegas para descarga de produto a granel, com capacidade total de 12.000 sacos, tendo na parte inferior duas correias transportadoras com a capacidade de 60 t/h, as quais conduzirão o produto até os elevadores da casa de máquinas. b) Prédio das máquinas: Com uma área construída de 325,60 m², compreendendo um prédio com fundações e estrutura em concreto armado, com paredes de tijolos aparentes, piso com concreto simples e a abertura com arcos de ferro, atirantados, terços de ferro e chapas de zinco nº 28. Destina-se ao abrigo de duas máquinas de pré-limpeza (capacidade total de 30 t/h) e duas máquinas de limpeza (capacidade total de 30 t/h). As aberturas do prédio quanto as janelas são basculantes, e as portas tipo cortinas. c) Armazém graneleiro: com a área construída de 2.156 m², com o fundo inclinado em "V" e parte inferior com túnel para correia com a capacidade de 60 t/h para expedição. As fundações, pilares, vigas, paredes e túnel são de concreto armado e o piso de concreto simples e cobertura em arcos de ferro, sem tirantes com terços metálicos e chapas de zinco nº 28. d) Escritório: O prédio

propriamente dito compreende o escritório, balança com abrigo e depósito, com a área total de 320,00 m², sendo: d-1) um prédio de alvenaria, medindo 120,00 m², para escritório, com estrutura de vigas em concreto armado; com piso em concreto simples sob piso de paviflex e nos banheiros cerâmicas com forro de madeira tipo forrinho, aberturas externas de ferro e internas de madeira e coberturas com madeiramento em pinho, com telhas de zinco. d-2) Abrigo para balança e balança, com a área de 80,00 m², estrutura em concreto armado, aberto, fundações e piso em concreto simples, cobertura em madeiramento de pinho e telhas de zinco, com balança com a capacidade de 60 toneladas. d-3) Depósito, em prédio de alvenaria com tijolos, medindo 120 m² estrutura e piso em concreto simples, aberturas em ferro, revestimento externo tipo reboco e cobertura em madeiramento de pinho com telhas de zinco, construída no ano de 1976; Um armazém de alvenaria, com uma área construída de 810,00 m², com finalidade para armazenar insumos agrícolas, sendo um armazém de piso plano. As fundações são de concreto armado, servindo de apoio para a estrutura, a estrutura constará de vigas, pilares e vergas, todas de concreto. As paredes de alvenaria são de tijolos maciços. A cobertura é de arcos metálicos, treliçados, sem tirantes com terças de madeira e chapas de alumínio nº 0,06. O piso e plano é de concreto simples e o armazém terá dois acessos pelos oitões, constando de metálicos com quadros de tubulações, vedados por chapas, construída no ano de 1976, situado no distrito de Alegria, neste município, confrontando: ao NORTE, com terras dos vendedores, casal de Aldacir José Bonotto Santi, medindo 100 metros corridos; ao SUL, por um caminho vicinal, com terras anteriormente de Albino Krebs, atualmente pertencente a Herbert Krebs, medindo 138,80 metros corridos; a LESTE, com a estrada geral Alegria a Inhacorá, com terras de Herbert Krebs, medindo 366,30 metros corridos, anteriormente terras de Albino Krebs; e, a OESTE, com terras dos vendedores, casal de Aldacir José Bonotto Santi, medindo 343,50 metros corridos. A fração acima não se destina para fins agrícolas. **Conforme AV. 03 da matrícula**, foi construída no ano de 1976 sobre o imóvel, uma casa de madeira, coberta com telhas de barro, medindo 87,30 m², que servirá para fins residenciais. **Conforme AV. 21 da matrícula**, consta que o imóvel, localizado no final da rua 15 de Novembro, saída para Inhacorá, na cidade de Alegria-RS, atualmente está situado dentro do perímetro urbano.

Matrícula	Nº 2.378 - Cartório de Registro de Imóveis de Três de Maio/RS
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Alegria sob nº: 99926-010; 99926-011; 99926-012; 99926-013; 99926-014; 99926-015; 99926-016; 99926-017; 99926-018; 99926-019 e 99926-020.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	Conforme Certidão Negativa Imobiliária, emitida através do site da Prefeitura do Município de Alegria, até a presente data, não consta nenhuma dívida para o imóvel.
-------------	--

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

R. 20	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado em favor de Banco Itaú S.A..
R. 23	O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Callao Partners Ltd.
R. 24	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado no processo nº 0227112-73.2008.8.26.0100 em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por Callao Partners Ltda., em face de Cotrimaio - Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. e outros.

AV. 25	Consta Processo de Execução nº 0003616-42.2013.8.21.0074, movido por Du Pont do Brasil S.A. – Divisão Pioneer Sementes, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda.
AV. 27	Consta Processo de Execução nº 0002310-38.2013.8.21.0074, movido por Union National Fundo do Investimentos em Direitos Creditórios e Merca, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. Cotrimaio e outros.
R. 28	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal da União, processo nº 0001100-49.2013.8.21.0074 em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Três de Maio/RS, movida por União-Fazenda Nacional, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda - Cotrimaio.
AV. 29	Consta a locação do imóvel por prazo indeterminado à Cooperativa Tritícola Sarandi Ltda. – Cotrisal e o direito de preferência da locatária sobre o imóvel.
AV. 30	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5002057-76.2021.8.21.0011 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta/RS, movida por CHS Agronegócio – Indústria e Comércio Ltda., em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. em Liquidação.
AV. 32	Consta a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, referente ao processo nº 5002057-76.2021.8.21.0011, por ordem do Tribunal de Justiça do Estado de RS, Superior Tribunal de Justiça – Cruz Alta – 1ª Vara Cível.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 64.947.556,49 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e quarenta e nove centavos), atualizados até setembro de 2025 – fls. 6299 dos autos.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do

preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: **1.** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: **1.** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

DOS AUTOS NÃO CONSTAM CAUSAS OU RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito