
EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nº: 296/2026

I - DO LEILOEIRO OFICIAL: JÚLIO ABDO COSTA CALIL, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 813, com escritório na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, 870, sala 1.202, Shopping Iguatemi, Bairro Vila do Golf, em Ribeirão Preto- SP, CEP : 14.027-250.

II - DO(S) OBJETO(S) LEILOADO(S): FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que é levado a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **ONLINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizado pela credora fiduciária abaixo denominada (item III), para a alienação de 01 (um) lote, descrito no item XX deste edital – Lote nº 01, referente à fração ideal de **100,0000 ha (cem hectares)** do imóvel objeto da matrícula nº **61.440 do Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS**, CNM nº **158030.2.0061440-50**.

Parágrafo Único: A venda do imóvel é em caráter 'ad corpus' e no estado de conservação em que se encontra.

III - DA CREDORA FIDUCIÁRIA/VENDEDORA: ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Luis Correia de Melo, nº 92, 23º andar, conjuntos 231 e 232, Edifício Urbanity Corporate, Bairro Vila Cruzeiro, CEP 04726-220, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.789.121/0001-27 neste ato representada por seu procurador, Dr. CARLOS ROBERTO MAURICIO JUNIOR, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 16*. **2, portador da cédula de identidade RG nº 29.***.***.-2 e inscrito no CPF/MF sob nº 273.***.***.-77, com endereço comercial na Rua Luis Correia de Melo, nº 92, 23º andar, conjuntos 231 e 232, Bairro Vila Cruzeiro, CEP 04726-220, São Paulo/SP..

IV - DO CADASTRO DO(A)(S) INTERESSADO(A)(S): O(a)(s) interessado(a)(s) em participar do leilão deverão se cadastrar no site <http://www.calilleiloes.com.br/> encaminhar a documentação necessária (item V) para liberação do cadastro, com antecedência mínima, de 03 (três) dias úteis antes do fim do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência mínima de 01 (um) dia útil, antes do fim do leilão online.

V - DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA APRESENTADA: A documentação que deve ser enviada no e-mail contato@calilleiloes.com.br é a seguinte:

- a) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente com foto (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- b) cadastro de pessoa física (CPF);
- c) comprovante de estado civil (certidão de casamento ou nascimento) emitido nos últimos 30 (trinta) dias;
- d) comprovante de residência em nome do interessado, emitido nos últimos 90

(noventa) dias e;

e) contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

Parágrafo Único: Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico: Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, 870, sala 1.202, Shopping Iguatemi, Bairro Vila do Golf, em Ribeirão Preto/SP, CEP nº: 14.027-250.

VI - DA FORMA DO LEILÃO: Exclusivamente online; o envio de lances se dará através do site www.calilleiloes.com.br.

VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):

§ 1º: Nos termos do disposto no parágrafo 2-B do artigo 27 da Lei nº: 9.514/97, ao(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo leilão, observadas as condições legais, contratuais e editalícias aplicáveis.

§ 2º: Se exercido o direito de preferência até a data da realização do segundo leilão, o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do valor equivalente ao da sua dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas, emolumentos e comissão do leiloeiro, no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago.

§ 3º: Caso o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) não efetue(m) o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos neste Edital, considerar-se-á não exercido o direito de preferência até o segundo leilão, prosseguindo-se o procedimento nos termos da Lei nº: 9.514/97 e das regras deste Edital.

VIII - DAS RESPONSABILIDADES DO(A)(S) ARREMATANTE(S):

§ 1º: Caso o imóvel esteja ocupado é responsabilidade do(a)(s) arrematante(s) providenciar a desocupação.

§ 2º: Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

§ 3º: Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s).

§ 4º: Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc, despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do artigo 30 da Lei nº: 9.514/97.

§ 5º: A responsabilidade para a transferência do bem para o(s) seu(s) nome(s) é(são) inteiramente do(a)(s) arrematante(s), inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

§ 6º: A empresa vendedora e o leiloeiro não respondem pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do(a) Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

§ 7º: Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(a) Arrematante deverá apresentar a empresa vendedora, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 8º: A inobservância do prazo indicado no parágrafo anterior, facultará a empresa vendedora cobrar de imediato do(a) Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP- M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

§ 9º: Escoado o prazo indicado no parágrafo 7º, a empresa vendedora pode proceder ao registro da escritura de compra e venda e cobrar o arrematante dos custos necessários para realização registro, sem prejuízo do exercício do parágrafo anterior.

IX - DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:

§ 1º: No caso de arrematação de um bem por mais de um licitante, estes deverão informar, no ato, a cota do bem que cabe a cada um deles, sob pena de se considerar que adquiriram o bem em cotas iguais.

§ 2º: A responsabilidade do(s) condômino(s) em face da empresa vendedora e do leiloeiro é solidária, inclusive por causa da inadimplência de qualquer(is) condômino(s), ou “erro”, ou “engano” no momento do lance.

§ 3º: Todo(s) o(s) condômino(s) devem fornecer os documentos do item V e realizar o cadastro do item IV, sob pena de não ser aceita a aquisição em condomínio.

X - DAS DATAS E HORÁRIOS DE INÍCIO E ENCERRAMENTO:

§ 1º: O **PRIMEIRO LEILÃO** terá início aos **26 de outubro de 2.026**, a partir das **14:00 horas**, e encerrar-se-á aos **29 de outubro de 2.026**, às **14:00 horas**.

§ 2º: Caso não haja licitante em primeiro leilão, ou o vencedor caia em inadimplência, fica desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO** para iniciar aos **29 de outubro de 2.026**, a partir das **14h:01min**, e encerrar-se-á aos **13 de novembro de 2.026**, às **14:00 horas**.

XI - DOS VALORES MÍNIMOS DOS LEILÕES:

§ 1º: No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será o valor do imóvel estipulado para efeito de venda em público leilão, na forma do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, observados os critérios previstos para sua revisão. Para fins do presente leilão, adota-se o valor de mercado correspondente à fração ideal de **100,0000 ha (cem hectares)** objeto da alienação fiduciária, calculado a partir do valor unitário por hectare constante do laudo de avaliação apresentado, no importe de **R\$ 8.299.158,00 (oito milhões, duzentos e noventa e nove mil, cento e cinquenta e oito reais)**, superior ao valor utilizado como base de cálculo do ITBI por ocasião da consolidação da propriedade fiduciária.

a) O valor mínimo do primeiro leilão da fração ideal de 100,0000 ha do imóvel de matrícula nº **61.440 do Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS**, descrito no § 1º do item XX deste edital, é de **R\$ 8.299.158,00 (oito milhões, duzentos e noventa e nove mil, cento e cinquenta e oito reais)**.

§ 2º: No Segundo Leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, nos termos do §2º do artigo 27 da Lei nº: 9.514/1997.

a) O valor mínimo do segundo leilão da fração ideal de 100,0000 ha do imóvel de matrícula nº **61.440 do Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS**, descrito no § 1º do item XX deste edital, é de **R\$ 9.842.373,10 (nove milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, trezentos e setenta e três reais e dez centavos)**.

XII - DO PAGAMENTO DO BEM À VISTA E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

§ 1º: Serão aceitos somente lances para pagamento à vista, não sendo admitido parcelamento do preço em qualquer dos leilões.

§ 2º: O arrematante/proponente deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado/adquirido, à vista, no prazo máximo de **02 (dois) dias úteis** contados do encerramento do leilão ou da comunicação de aceitação da proposta/lance, diretamente na conta de titularidade da VENDEDORA, por meio de boleto bancário, transferência bancária, Pix ou outro meio de pagamento por ela indicado, conforme instruções que lhe serão oportunamente disponibilizadas.

§ 3º: A apresentação de lance/proposta implica ciência expressa e inequívoca de que o pagamento deverá ocorrer exclusivamente à vista, no prazo e condições previstos neste Edital, não sendo admitida proposta condicionada a financiamento, parcelamento, aprovação de crédito, prazo adicional para captação de recursos ou qualquer outra modalidade de pagamento diferido.

§ 4º: A título de comissão, o arrematante/proponente pagará ao leiloeiro o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor total do lance/proposta aceita, valor este que não integra o preço do imóvel e deverá ser pago à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas corridas contadas do encerramento do leilão ou da comunicação de aceitação da proposta/lance, diretamente na conta corrente bancária que será indicada pelo leiloeiro.

§ 5º: A comissão do leiloeiro será devida sobre o valor total da proposta/lance aceita, e não se confunde com o preço do imóvel, com tributos, emolumentos, custas cartorárias, despesas de registro, escritura, certidões, regularização, desocupação ou quaisquer outros encargos atribuídos ao arrematante/proponente.

§ 6º: A credora fiduciária somente ficará obrigada à formalização da venda após a verificação do atendimento das condições previstas neste Edital, a comprovação do pagamento integral do preço, a comprovação do pagamento da comissão do leiloeiro, a apresentação dos documentos exigidos e a observância do direito de participação e preferência do(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s), quando aplicável.

§ 7º: Após o recebimento integral do preço, a credora fiduciária poderá apurar o valor efetivamente arrecadado com a alienação do imóvel, informando ao(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s) eventual saldo remanescente da dívida, se houver, sem prejuízo da cobrança dos valores devidos, observadas as condições contratuais, legais e editalícias aplicáveis.

XIII - DA INADIMPLÊNCIA DO(A)(S) ARREMATANTE(S) VENCEDOR(A)(ES)(AS): Em caso de desistência do(a)s Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o(a)

Arrematante deverá pagar a empresa vendedora multa no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do artigo 784, incisos II e III do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (artigo 171, inciso VI, do Código Penal – emissão de cheque, sem suficiente provisão de fundos em poder do sacado, ou que lhe frustra o pagamento) e do artigo 786 do Código de Processo Civil.

§ 1º: A ausência de pagamento integral do preço, no prazo e forma previstos neste Edital, caracterizará inadimplemento do arrematante/proponente, podendo acarretar o cancelamento da venda, sem prejuízo da cobrança das multas, perdas e danos, comissão do leiloeiro e demais encargos cabíveis.

§ 2º: O inadimplemento do arrematante/proponente não prejudicará o direito da credora fiduciária de apurar e cobrar do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) eventual saldo remanescente da dívida garantida pela alienação fiduciária, observados os valores efetivamente recebidos, se houver, e sem prejuízo das responsabilidades próprias do arrematante/proponente inadimplente.

§ 3º: A desistência, o descumprimento da proposta/lance, a ausência de pagamento integral do preço, a ausência de pagamento da comissão do leiloeiro ou a não assinatura dos instrumentos necessários à formalização da aquisição poderão acarretar o cancelamento da venda, sem prejuízo da cobrança das multas, perdas e danos, comissão do leiloeiro e demais encargos cabíveis.

XIV - DA ATA DE LEILÃO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA: Caso haja arrematante em primeiro ou segundo leilão, a ata de leilão e/ou o instrumento correspondente de formalização da venda será lavrado em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do respectivo leilão, observadas as condições previstas neste Edital.

XV - DA RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA - CREDORA FIDUCIÁRIA:

§ 1º: A empresa vendedora responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais neste Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o(a)(s) Arrematante(s) assume(m) os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil e do item XVI.

§ 2º: A empresa vendedora observará, no que lhe for aplicável, a legislação e a regulamentação vigentes relacionadas à prevenção e ao combate à lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como ao financiamento do terrorismo, podendo, para essa finalidade e para a regular formalização da alienação, solicitar

do(a)(s) arrematante(s)/proponente(s) documentos, informações e esclarecimentos complementares, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações legais, regulatórias, cadastrais e contratuais aplicáveis.

XVI - DA EVICÇÃO: Em caso de evicção (restritamente: perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade da empresa vendedora por evicção será limitada à devolução:

- a) dos valores efetivamente pagos pelo(a)(s) Arrematante(s), acrescidos pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento integral do preço do imóvel;
- b) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo(a)(s) Arrematante(s) referentes ao período anterior à data do Leilão, e;
- c) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra.

Parágrafo Único: Fica esclarecido que, nesta hipótese, o(a)(s) Arrematante(s) não poderá(m) pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo(a)(s) Arrematante(s) no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção; destarte, ao participar desse leilão, renuncia(m) o(a)(s) arrematante(s) ao direito do artigo 450 supracitado, nos termos do artigo 448, ambos do Código Civil Brasileiro.

XVII - DA ANÁLISE E FORMALIZAÇÃO DA VENDA PELA CREDORA FIDUCIÁRIA: A concretização e formalização da venda ficarão condicionadas ao cumprimento, pelo(a)(s) arrematante(s)/proponente(s), de todas as exigências legais, contratuais, cadastrais, documentais, financeiras e editalícias aplicáveis, inclusive quanto à regularidade da documentação apresentada, ao pagamento integral do preço, ao pagamento da comissão do leiloeiro e às demais condições previstas neste Edital, observados os critérios próprios de cada leilão.

§ 1º: A credora fiduciária poderá deixar de formalizar a venda caso seja constatada pendência, irregularidade, restrição ou insuficiência documental que impeça ou torne irregular a aquisição, bem como na hipótese de descumprimento, pelo(a)(s) arrematante(s)/proponente(s), de qualquer obrigação legal, contratual ou editalícia necessária à conclusão do negócio.

§ 2º: A credora fiduciária poderá solicitar, a qualquer tempo antes da formalização definitiva da venda, documentos, informações e esclarecimentos complementares necessários à análise cadastral, documental, financeira e à regularidade da aquisição. A não apresentação dos documentos ou informações solicitados no prazo fixado poderá acarretar o cancelamento da venda, caso a omissão impossibilite sua regular formalização, sem prejuízo das consequências previstas neste Edital para eventual inadimplemento imputável ao(a)(s) arrematante(s)/proponente(s).

XVIII - DA DIVULGAÇÃO E DO CONTATO DO LEILOEIRO:

§ 1º: As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o(a)(s) arrematante(s) constatar(em) a localização e situação real do bem.

§ 2º: Outras informações no site do leiloeiro: <https://www.calilleiloes.com.br/>, pelo endereço eletrônico contato@calilleiloes.com.br e pelos telefones 16) 3514-2040 e (16) 99763-3040.

XIX - NORMAS COMPLEMENTARES: As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, Lei nº: 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei nº: 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e Lei nº: 13.105, de 16 de março de 2015, no que couber e de forma subsidiária, observadas as condições específicas previstas neste Edital.

XX - DA DESCRIÇÃO DO(S) OBJETO(S) LEILOADO(S) COM A RESPECTIVA MATRÍCULA:

§ 1º: LOTE Nº 01: FRAÇÃO IDEAL DE 100,0000 HA (CEM HECTARES) DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 61.440 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ/MS, CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM Nº 158030.2.0061440-50: fração ideal de 100,0000 ha (cem hectares), objeto da alienação fiduciária registrada sob o R-11/61.440 e posteriormente consolidada em favor da credora fiduciária ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA. por meio da AV-19/61.440, integrante do imóvel rural denominado “FAZENDA SÃO MATHEUS IV”, localizado no Município e Comarca de Ponta Porã/MS.

O imóvel objeto da matrícula possui área total de **223,8068 ha (duzentos e vinte e três hectares, oitenta ares e sessenta e oito centiares)**, com perímetro de 6.974,74m, sendo que o objeto do presente leilão corresponde **exclusivamente à fração ideal de 100,0000 ha**, dada em garantia fiduciária à ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA., não abrangendo a integralidade da matrícula.

DELIMITAÇÃO DA FRAÇÃO OBJETO DO LEILÃO: embora integrante de matrícula com área superior, a fração ideal de 100,0000 ha objeto da alienação fiduciária encontra-se delimitada no próprio R-11/61.440 mediante quadro de coordenadas, vértices, altitudes, azimutes e distâncias, conforme segue, respeitada a descrição constante do registro imobiliário:

EHA-V-3820 – coordenadas -55°35'01,183" e -22°00'53,241", altitude 540,27m, seguindo para AEE-P-0787, azimute 103°03', distância 55,27m;
AEE-P-0787 – coordenadas -55°34'59,306" e -22°00'53,647", altitude 538,65m, seguindo para AEE-P-0788, azimute 117°30', distância 88,51m;
AEE-P-0788 – coordenadas -55°34'56,569" e -22°00'54,976", altitude 539,16m, seguindo para AEE-P-0789, azimute 131°59', distância 159,25m;
AEE-P-0789 – coordenadas -55°34'52,442" e -22°00'58,439", altitude 535,04m, seguindo para AEE-P-0790, azimute 131°11', distância 142,68m;
AEE-P-0790 – coordenadas -55°34'48,699" e -22°01'01,494", altitude 530,92m, seguindo para AEE-P-0791, azimute 124°38', distância 119,65m;
AEE-P-0791 – coordenadas -55°34'45,267" e -22°01'03,705", altitude 528,79m, seguindo para AEE-P-0792, azimute 140°36', distância 106,08m;
AHA-V5141 – coordenadas -55°35'52,810" e -22°02'06,277", altitude 593,75m, seguindo para AEE-P-0937, azimute 326°24', distância 72,93m;
AEE-P-0937 – coordenadas -55°35'54,217" e -22°02'04,302", altitude 595,13m, seguindo para AEE-P-0938, azimute 311°21', distância 120,37m; e
AEE-P-0938 – coordenadas -55°35'57,367" e -22°02'01,716", altitude 594,56m, seguindo para EHA-V-3820, azimute 37°25', distância 2.652,09m.

A delimitação acima reproduz os elementos constantes do quadro registral do R-11/61.440, devendo prevalecer, para todos os efeitos, a descrição constante do Registro de Imóveis.

SITUAÇÃO DOMINIAL DAS DEMAIS ÁREAS: a matrícula nº 61.440 possui área total de 223,8068 ha. Além da fração de 100,0000 ha consolidada em favor da ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA., consta da matrícula a consolidação da propriedade da área de **123,0000 ha (cento e vinte e três hectares)** em favor da **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL TRADIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **05.528.196/0001-05**, conforme AV-16/61.440, posteriormente objeto de leilões negativos averbados sob AV-17/61.440 e de retificação do valor da consolidação pela AV-18/61.440.

DA COPROPRIEDADE: Em razão da consolidação da propriedade objeto da AV-16/61.440, posteriormente retificada pela AV-18/61.440, a titular da fração ideal remanescente de **123,0000 ha (cento e vinte e três hectares)** é a **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL TRADIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **05.528.196/0001-05**, figurando, portanto, como **coproprietária do imóvel matriculado**, juntamente com a **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**, titular da fração ideal de 100,0000 ha objeto do presente leilão.

LOCALIZAÇÃO, ACESSO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: segundo o Laudo Técnico nº **6.959/2024**, elaborado pela Unisafe Treinamentos e Consultoria em Silvicultura, Meio-Ambiente e Agronegócios Ltda., sob responsabilidade técnica da Eng. Agrônoma Mary Silvia Cobra Ferro, CREA/PR nº 81.890/D, a partir de vistoria

realizada em **07 de outubro de 2024**, a Fazenda São Matheus IV é imóvel rural situado no Município de Ponta Porã/MS, com acesso pela região da **Rodovia MS-270**, localizado aproximadamente a **89,3 km da cidade de Ponta Porã/MS** e a aproximadamente 315 km de Campo Grande/MS. O laudo registra acesso por rodovias estaduais e municipais, estrada vicinal e estrada interna de acesso à propriedade.

O laudo caracteriza o solo predominante como **Latossolo Vermelho Distrófico**, apontando que a área útil se enquadra, quanto à capacidade de uso do solo, no **Grupo A, Classe II**, correspondente a terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação.

Conforme levantamento efetuado no laudo sobre a integralidade da matrícula, dos 223,8068 ha, aproximadamente **129,2870 ha, equivalentes a 57,77%, correspondem a área agricultável**, enquanto **94,5198 ha, equivalentes a 42,23%, correspondem a vegetação nativa**. Essas informações dizem respeito ao imóvel matriculado considerado em sua integralidade.

O laudo registra a existência de Cadastro Ambiental Rural – CAR sob recibo nº **MS-5006606-037CBE599FFB461CB12CC8351B377A8C**, bem como informa que, na vistoria e análise ambiental realizada em 2024, foram identificadas questões relacionadas às áreas de preservação ambiental e à preservação dos cursos d'água, nos termos detalhados no referido documento técnico.

Consta, ainda, que o imóvel possui **georreferenciamento registrado no INCRA/SIGEF**, tendo sido indicada no laudo a parcela nº **77f575a5-4600-411a-b896-d91ced66234c**.

O diagnóstico de mercado constante do laudo classificou o imóvel como de **liquidez média**, com nível de oferta médio, nível de demanda médio, absorção normal e desempenho normal do mercado.

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO: o Laudo Técnico nº 6.959/2024, com data-base de **07/10/2024**, atribuiu à integralidade do imóvel rural, com 223,8068 ha, **valor de mercado de R\$ 18.574.000,00 (dezoito milhões, quinhentos e setenta e quatro mil reais)** e **valor de liquidação forçada de R\$ 13.930.500,00 (treze milhões, novecentos e trinta mil e quinhentos reais)**. O trabalho técnico apurou valor unitário estimado de **R\$ 82.991,58 por hectare**. Considerando a fração ideal de 100,0000 ha objeto deste leilão, adota-se para o primeiro leilão o valor proporcional de **R\$ 8.299.158,00 (oito milhões, duzentos e noventa e nove mil, cento e cinquenta e oito reais)**.

a) DA FORMAÇÃO DA MATRÍCULA, CADEIA AQUISITIVA, ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS, ÔNUS, AVERBAÇÕES E CONSOLIDAÇÕES: sem prejuízo da

integralidade e de todos os atos constantes da matrícula nº 61.440, destacam-se, para fins de publicidade e ciência dos interessados:

I - ABERTURA DA MATRÍCULA Nº 61.440 - 09/04/2020: abertura da matrícula para o imóvel rural denominado Fazenda São Matheus IV, com área de 223,8068 ha e perímetro de 6.974,74m, originário da matrícula nº 57.173 do Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS. Consta dos elementos transportados da matrícula anterior, dentre outros, a existência de Reserva Legal correspondente a 20% da área do imóvel.

II - R-01/61.440 - DIVISÃO AMIGÁVEL - 09/04/2020: em decorrência de Escritura Pública de Divisão e Extinção de Condomínio, o imóvel constante desta matrícula passou a pertencer integral e exclusivamente a **DULCIMAR COFFERI**, casado com **SIRLEI CACERES COFFERI**.

III - AV-02/61.440 - GEORREFERENCIAMENTO - 09/04/2020: averbação do georreferenciamento, mediante certificação do INCRA/SIGEF, sendo encontrada e certificada a área de **223,8068 ha**, de propriedade de Dulcimar Cofferi.

IV - AV-03/61.440 - CANCELAMENTO DE PENHORA - 24/07/2020: cancelamento da averbação de distribuição de ação e da penhora anteriormente constantes dos itens 1 e 2 dos ônus da matrícula.

V - AV-04/61.440 - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO - 27/01/2021: cancelamento da averbação de distribuição de ação anteriormente constante do item 8 dos ônus da matrícula.

VI - AV-05/61.440 - CANCELAMENTO DE PENHORA - 19/02/2021: cancelamento da penhora anteriormente constante do item 4 dos ônus da matrícula.

VII - AV-06/61.440 - CANCELAMENTO DE PENHORA - 14/02/2022: cancelamento da penhora anteriormente constante do item 5 dos ônus da matrícula.

VIII - AV-07/61.440 - CANCELAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO - 14/02/2022: cancelamento da averbação de distribuição de ação anteriormente constante do item 3 dos ônus da matrícula.

IX - AV-08/61.440 - CANCELAMENTO DE PENHORA - 03/05/2022: cancelamento da penhora anteriormente constante do item 6 dos ônus da matrícula.

X - R-09/61.440 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 09/09/2024: registro de alienação fiduciária decorrente de Escritura Pública de Confissão de Dívida e Abertura de Crédito com Alienação Fiduciária, figurando **AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** como outorgante devedora e fiduciante, **DULCIMAR**

COFFERI e SIRLEI CACERES COFFERI como outorgantes fiduciantes e a **COOPERATIVA AGROPECUÁRIA TRADIÇÃO**, CNPJ/MF nº 05.528.196/0001-05, como credora fiduciária.

XI - AV-10/61.440 - RETIFICAÇÃO DO R-09 - 15/10/2024: averbação realizada para fazer constar expressamente que a alienação fiduciária objeto do R-09 abrangia **somente a fração ideal de 123,0000 ha (cento e vinte e três hectares)**.

XII - R-11/61.440 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 22/11/2024: registro da alienação fiduciária decorrente da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, figurando **AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** e **DINÂMICA PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA.** como devedoras, **DULCIMAR COFFERI e SIRLEI CACERES COFFERI** como intervenientes fiduciantes e **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.** como credora fiduciária. A garantia recaiu sobre a fração ideal de **100,0000 ha**, individualizada mediante as coordenadas acima descritas, para garantia de crédito de até **R\$ 8.000.000,00**, tendo sido também estipulado o valor de R\$ 8.000.000,00 para efeito de venda em público leilão.

Para o registro do R-11/61.440 foi apresentada **Carta de Anuência expedida pela então credora fiduciária COOPERATIVA AGROPECUÁRIA TRADIÇÃO**, datada de 18/10/2024, por meio da qual anuiu com a constituição da garantia fiduciária sobre a área equivalente a 100,0000 ha em favor da **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**, mantendo-se plenamente válido o gravame registrado sob o R-09/61.440.

XIII - AV-12/61.440 - CANCELAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO - 23/12/2024: cancelamento de averbação de distribuição de ação oriunda dos autos nº 0800279-95.2014.8.12.0019, anteriormente constante dos ônus da matrícula.

XIV - AV-13/61.440 - EXISTÊNCIA DE PENHOR RURAL - 09/06/2025: averbação da existência do Penhor Rural nº 86.298, vinculado a Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira, tendo **DULCIMAR COFFERI** como emitente, referente a penhor agrícola de primeiro grau sobre produto agrícola localizado no imóvel objeto da matrícula.

XV - AV-14/61.440 - EXISTÊNCIA DE PENHOR RURAL - 03/10/2025: averbação da existência do Penhor Rural nº 86.881, vinculado a Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira, tendo **DULCIMAR COFFERI** como emitente, referente a penhor agrícola de primeiro grau sobre produto agrícola localizado no imóvel objeto da matrícula.

XVI - AV-15/61.440 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - 30/10/2025: averbação da existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 4005763-60.2025.8.26.0005/SP**,

distribuída perante a 3ª Vara Cível – Regional V – São Miguel Paulista/SP, proposta por **COMPANHIA NITRO QUÍMICA BRASILEIRA** em face de **AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, **DULCIMAR COFFERI** e **SIRLEI CACERES COFFERI**, com valor atribuído à causa de R\$ 13.116.395,80.

XVII - AV-16/61.440 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DA ÁREA DE 123,0000 HA - 01/04/2026: em razão do inadimplemento da obrigação garantida pelo R-09/61.440 e após o procedimento legal de intimação sem purgação da mora, foi consolidada a propriedade da área de **123,0000 ha** em favor da **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL TRADIÇÃO**, CNPJ/MF nº 05.528.196/0001-05, constando inicialmente da averbação o valor de R\$ 12.000.000,00 para a consolidação e recolhimento de ITBI de R\$ 240.000,00.

XVIII - AV-17/61.440 - LEILÕES NEGATIVOS - 10/06/2026: averbação dos resultados negativos dos dois leilões realizados relativamente à área de 123,0000 ha consolidada em favor da **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL TRADIÇÃO**, sendo o primeiro leilão realizado em 26/05/2026 e o segundo em 27/05/2026, ambos sem licitantes.

XIX - AV-18/61.440 - RETIFICAÇÃO - 12/06/2026: retificação da AV-16/61.440 para fazer constar que o **valor da consolidação** da área de 123,0000 ha em favor da **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL TRADIÇÃO** foi de **R\$ 9.398.167,24**, esclarecendo que o valor de R\$ 12.000.000,00 anteriormente mencionado correspondia ao valor de avaliação para efeitos fiscais.

XX - AV-19/61.440 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DA ÁREA DE 100,0000 HA - 16/09/2026: após o procedimento disciplinado pelo artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e ausência de purgação da mora, foi consolidada a propriedade da área de **100,0000 ha (cem hectares)** em favor da credora fiduciária **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.789.121/0001-27, pelo valor de **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)**, tendo sido recolhido ITBI no valor de **R\$ 160.000,00**.

b) DO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO E NÃO PAGAMENTO: consta das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS que, em **20/04/2026**, foram realizadas as intimações de **AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, **DINÂMICA PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA.**, **DULCIMAR COFFERI** e **SIRLEI CACERES COFFERI**, relativamente à obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-11/61.440, tendo transcorrido *in albis* o prazo para pagamento e purgação da mora, conforme certidões de decurso de prazo, circunstância que precedeu a consolidação da propriedade fiduciária em favor da **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**

c) **DEVEDORAS FIDUCIANTES: AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.139.162/0001-01, e **DINÂMICA PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.422.703/0001-61.

d) **INTERVENIENTES FIDUCIANTES: DULCIMAR COFFERI**, inscrito no CPF/MF sob nº 47*.***.**0-87, e sua esposa **SIRLEI CACERES COFFERI**, inscrita no CPF/MF sob nº 51*.***.**1-15.

§ 2º: Considerando que a matrícula do imóvel objeto do leilão é pública e de livre acesso aos interessados, os participantes do certame declaram, para todos os fins de direito, que tiveram pleno conhecimento da situação dominial, dos registros, averbações, alienações fiduciárias, ações, penhores rurais, consolidações, ônus, gravames e demais anotações constantes da matrícula nº 61.440, inclusive daqueles acima expressamente indicados, e que seus lances serão formulados de maneira consciente e considerando tais informações.

§ 3º: Caberá aos interessados diligenciar, previamente à apresentação de lances e às suas expensas, junto ao Registro de Imóveis, Município de Ponta Porã/MS e demais órgãos competentes, acerca da situação registral, cadastral, fiscal, ambiental, agrônômica, física e possessória do imóvel e da fração objeto deste leilão, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição e os atos constantes do registro imobiliário.

De Ribeirão Preto/SP, aos 23 de setembro de 2026.

Digitally signed by CARLOS ROBERTO MAURICIO JUNIOR:27317020877
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia, ou=08701082000103, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco), cn=CARLOS ROBERTO MAURICIO JUNIOR:27317020877
Date: 2026.10.05 17:09:34 -03'00'
Adobe Acrobat version: 2026.001.21691

ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA
CNPJ/MF nº 01.789.121/0001- 27
CARLOS ROBERTO M. JUNIOR
CPF/MF sob nº 273.***.***.-77

JULIO ABDO COSTA CALIL
Leiloeiro Oficial - JUCESP Nº 813