

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, Executado(a)(s): **CEAGRO AGRÍCOLA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF nº 65.971.624/0001-00, **ANTÔNIO CARLOS GONÇALVES JUNIOR**, CPF nº 060.928.198-48, **CHRISTINE CROTHERS GONÇALVES**, inscrita no CPF nº 096.899.068-10, a promitente vendedora: **ALL – AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA S/A.**, inscrita no CNPJ nº 02.387.241/0001-60, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados.

O DR. ANDERSON PESTANA DE ABREU, MMº JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **1021468-30.2015.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP, CEP: 09040-240, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O leilão ocorrerá em duas etapas eletrônicas: O **1º LEILÃO** terá início no dia **01 de outubro de 2024, à partir das 15h00, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 04/10/2024, às 15h00, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **04/10/2024, à partir das 15h01, se estendendo até o dia 23 DE OUTUBRO DE 2024, às 15h00, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 1.553/1.555), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do****

Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II)** Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO BEM: Será levado a leilão o LOTE ÚNICO a saber: DIREITOS que a Executada CEAGRO AGRÍCOLA LTDA. possui sobre o compromisso de COMPRA E VENDA DE 01 (UM) LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO sob nº 3, situado no Loteamento “PARQUE INDUSTRIAL INTERMODAL DE RONDONÓPOLIS”, Zona Urbana desta Cidade, localizado às margens da Rodovia BR 163, Km 95, perfazendo a ÁREA TOTAL do terreno de 160.353,00 m² (metros quadrados),

pertencente a Matrícula nº 99.501 do 1º C.R.I. da Comarca de Rondonópolis/MT, conforme transcrição a seguir descrita: Um lote de terreno para construção sob n. 3, localizado no loteamento “Parque Industrial Intermodal de Rondonópolis”, zona urbana desta cidade, com 160.353 m², dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se no marco P23 de coordenada N-8.153.390,193m e E-748.476,030m, segue confrontando com o Lote 2 com distância de 441,00m até o ponto P24 coordenada N-8.152.985,216m e E-748.650,599m, segue confrontando com o Lote H-Pera Ferroviária com distância de 363,724m até o ponto P26 de coordenadas N-8.152.841,635m e E-748.316,414m, segue confrontando com o Lote 4 com distância de 441,00m até o ponto P25 de coordenadas N-8.153.246,700m e E-748.142,050m, segue confrontando com a Rua A com distância de 363,501m até o ponto P23 de coordenadas N-8.153.390,193m e E-748.476,030m, vértice inicial da descrição desse perímetro. **Proprietária:** All – América Latina Logística S.A., CNPJ nº 02.387.241/0001-60. **Título Aquisitivo:** Matrícula 92.047, livro 2, desta Serventia Registral. Destina-se o imóvel objeto da presente matrícula a implantação de indústrias de granéis sólidos e/ou de fertilizantes, ou afins. É de obrigação do adquirente do lote promover a execução das obras de coleta, tratamento e destinação dos resíduos sólidos, coleta, tratamento e destinação de efluentes e esgoto cloacal e captação de água (para fins de uso potável e/ou serviço), referente ao lote adquirido, que deverá ser aprovado junto ao SANEAR e ao órgão ambiental. Pelo menos 25% da área do lote deverá ser destinada para estacionamento. A área permeável mínima deve ser de 15% da área do lote e deverá ser prevista a construção de uma bacia de retenção com volume mínimo calculado de acordo com o anexo 1 do memorial, parte integrante do processo do loteamento. A bacia de retenção do lote deverá ser interligada à rede geral de drenagem pluvial do CIR, ficando sua execução a cargo do adquirente. **Ônus/Observações:** **Av. 03** - Para constar cancelamento de remissões da Reserva Florestal objeto da Av. 01 e da servidão de Reserva Florestal objeto da Av. 02, nesta matrícula em razão da mudança da natureza do imóvel rural para urbana e registro do loteamento urbano; **Av. 04** - Para constar **PENHORA** exequenda nos autos deste processo; **Av. 07** - Para constar que esta matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrícula (CNM): 063297.2.0099501-18. **Av. 08** – Para constar **PENHORA** dos direitos aquisitivos do imóvel objeto dessa matrícula, expedida nos autos do processo da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários sob nº 1085800-48.2015.8.26.0100, da 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/Sp, em que figuram como partes Banco Votorantim S/A, inscrito

no CNPJ nº 59.588.111/0001-03 em face de Antônio Carlos Gonçalves Junior, CPF nº 060.928.198-48, Ceagro Agrícola Ltda., CNPJ nº 65.971.624/0001-00 e Christine Crothers Gonçalves, CPF nº 096.899.068-10 . Depositário: Ceagro Agrícola Ltda, já qualificado. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado consiste em um terreno sem benfeitorias ou construções com 160.353,00 m² (metros quadrados) com divisas e confrontações; situado no Empreendimento Parque Industrial Intermodal, distante a 25 Km do perímetro urbano de Rondonópolis, com acesso ao empreendimento pela Rodovia BR 163, altura do Km 95; **b)** Ressalta o avaliador que as características do imóvel avaliado não foram altradas em relação ao laudo de avaliação de fls. 1.636/1.669 dos autos datado em 17/01/2019; **c)** Constata que, conforme informações coletadas e na vistoria realizada, o imóvel avaliado trata-se de uma gleba com perfil industrial e que o empreendimento em que se situa o imóvel avaliado, Parque Industrial Intermodal, é um condomínio logístico e industrial com possibilidade de transporte rodoviário e ferroviário; **d)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui topografia plana e em alinhamento com o sistema viário; **e)** A região onde se localiza o imóvel avaliado possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos públicos e infraestruturas compatíveis; **f)** Ressalta o perito que consta na Matrícula Imobiliária nº 99.501 do 1º CRI de Rondonópolis restrição de destinar 25% da área do lote para estacionamento, além da permeabilidade mínima de 15% da área do lote; **g)** Relata que o imóvel avaliado se trata de uma gleba urbana situada em empreendimento com finalidades específicas para atividades industriais ou logística e dadas as características específicas do imóvel e do empreendimento ao qual está inserido, o segmento de mercado a curto e médio prazo norteia as atividades industrial ou logística. **Observação 1:** Trata-se de DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O TERRENO (Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, fls. 605/612 dos autos do processo, firmado entre a vendedora ALL – América Latina Logística S/A (atual razão social de RUMO S/A) – CNPJ nº 02.387.241/0001-60 e a executada adquirente do bem, já qualificada, CEAGRO Agrícola Ltda.), em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direito do título perante o CRI, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência entre outras que se façam necessárias. **Observação 2:** Conforme manifestação do credor nos autos (fl. 1.449/1.451) houve o pagamento integral do Contrato de Compra e Venda referente ao imóvel. **Observação 3:** Depositário: o Executado – CEAGRO Agrícola Ltda.

Observação 4: Conforme a r. decisão de fls. 1.553/1.555, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante, bem como os débitos condominiais (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da alienação.

Observação 5: O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 6:** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

AVALIAÇÃO: R\$ 21.848.096,25 (vinte e um milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, noventa e seis reais e vinte e cinco centavos), junho/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 21.959.663,17 (vinte e um milhões, novecentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e dezessete centavos), em agosto/2024,** pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 196.163.049,70 (cento e noventa e seis milhões, cento e sessenta e três mil, quarenta e nove reais e setenta centavos), novembro/2023.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS –** (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como os débitos condominiais (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conforme r. decisão de fls. 1.553/1.555). (II) **Caberá aos**

interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (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 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado (conforme r. decisão às fls. 1.553/1.555); (iii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP.

Observação: (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação;

(ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; (vi) alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; (k) Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); (l) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Exequente(s): **ITAÚ UNIBANCO S/A**, Executado(a)(s): **CEAGRO AGRÍCOLA LTDA, ANTÔNIO CARLOS GONÇALVES JUNIOR, CHRISTINE CROTHERS GONÇALVES**, a promitente vendedora: **ALL – AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA S/A**, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Campinas/SP, 09 de agosto de 2024.

DR. ANDERSON PESTANA DE ABREU, MMº JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.