



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS — 10ª VARA CÍVEL

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO ELETRÔNICO E DE INTIMAÇÃO

PROCESSO	1011927-07.2014.8.26.0114 — Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE	Albaugh Agro Brasil Ltda. (anteriormente Atanor do Brasil Ltda.), CNPJ nº 01.789.121/0001-27.
EXECUTADOS	Nutrição Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., CNPJ nº 04.649.681/0001-74, e Silmara Molinari dos Santos, CPF nº 067.244.408-90.
LEILOEIRO	Rennan de Souza Menegon — Leiloeiro Público Oficial — JUCESP nº 1.155.
PORTAL	www.melhorleiloes.com.br

A MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, Dra. Fernanda Silva Gonçalves, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que será levado a leilão eletrônico o bem imóvel abaixo descrito, observado o Código de Processo Civil, especialmente os arts. 879, II, e 881 a 903, a Resolução CNJ nº 236/2016, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo aplicáveis ao leilão eletrônico e as condições deste edital.

1. DATAS E DINÂMICA DOS LEILÕES

1º LEILÃO: início em 02/11/2026, às 14h00, e encerramento em 05/11/2026, às 14h00, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor atualizado da avaliação.

2º LEILÃO: não havendo lance válido no primeiro, terá início em 05/11/2026, às 14h01, e encerramento em 26/11/2026, às 14h00, aceitando-se lances iguais ou superiores a 60% do valor atualizado da avaliação, vedado preço vil.

Todos os horários são os de Brasília/DF. Os lances serão recebidos exclusivamente pelo portal www.melhorleiloes.com.br. Lance apresentado nos 3 (três) minutos antecedentes ao encerramento prorrogará automaticamente o término por mais 3 (três) minutos, e assim sucessivamente, até que cesse a disputa.

2. BEM IMÓVEL LEVADO A LEILÃO

Matrícula nº 2.691 — CNM nº 063388.2.0002691-33 — 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Campo Verde/MT. Imóvel rural denominado Chácara Paraíso, desmembrado da Fazenda Primavera, situado no Município de Campo Verde/MT, com área de 9,5065 ha (nove hectares e cinco mil e sessenta e cinco metros quadrados), às margens da BR-070, km 370, antiga unidade Nutritec, zona rural, CEP 78840-000.

Descrição tabular conforme matrícula: inicia-se no marco 00, comum à BR-070 e às terras de Vilson e Lauri Vargas; daí segue com azimuth 236°06'46" e distância de 154,71 m até o marco 02; azimuth 321°11'14" e 839,31 m até o marco 08; azimuth 29°19'30" e 35,20 m até o marco 09; azimuth 02°11'30" e 28,24 m até o marco 10; azimuth 46°01'16" e 28,57 m até o marco 11; azimuth 18°25'12" e 24,18 m até o marco 12; azimuth 55°36'49" e 20,31 m até o marco 13; azimuth 329°11'56" e 30,21 m até o marco 14; azimuth 50°40'13" e 2,00 m até o marco 15; e azimuth 139°00'25" e 727,79 m até o marco 00, fechando o perímetro. Limita-se ao norte com o Córrego Lajes; ao sul com a BR-070; a leste com Vilson e Lauri Vargas; e a oeste com Aniz Bechara. Memorial assinado pelo Engenheiro Agrônomo Giovanni de Paula Rosa, CREA nº 3.676/D.

Cadastros informados: INCRA nº 901.270.113.972-1 e Receita Federal nº 60.727.330, sujeitos à confirmação nos órgãos competentes.



3. BENFEITORIAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Segundo o Auto de Avaliação de fls. 450/455, datado de 21/05/2021, o imóvel contém aproximadamente 3 km de cercas; casa principal em alvenaria de 128 m²; segunda casa em alvenaria de 60 m²; sistema elétrico com transformador; galpão-oficina de 763,54 m²; reservatório e poço artesiano; galpão de fábrica de 3.750 m²; refeitório, vestiário e sanitários de 60 m²; galpão de depósito de 4.400 m²; escritório e recepção de 264 m²; laboratório de 80 m²; e guarita de 15,94 m², totalizando cerca de 9.521,48 m² de áreas construídas indicadas no laudo.

O laudo registra longo período de inatividade e estado de conservação de regular a péssimo, especialmente nas estruturas fabril, de armazenagem, escritório, laboratório e guarita. Há referência a equipamentos agroindustriais móveis, sem avaliação econômica por falta de funcionamento, inatividade prolongada e corrosão. Tais equipamentos não integram automaticamente a presente alienação, que recai sobre o imóvel e suas acessões, devendo eventual interessado verificar in loco a natureza, titularidade e permanência de bens móveis.

4. AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO

O valor-base adotado neste edital, conforme o mesmo critério dos editais anteriormente apresentados, é o valor do terreno apurado em maio/2021, de R\$ 1.600.514,00, atualizado pela Tabela Prática do TJSP até agosto/2026 para **R\$ 2.144.122,98**. No 1º leilão não serão aceitos lances inferiores a esse valor. No 2º leilão, o preço mínimo será de **R\$ 1.286.473,79**, correspondente a 60% do valor atualizado.

O valor será novamente atualizado até a data da alienação judicial, se assim determinado pelo Juízo ou exigido pelo decurso do tempo.

5. PENHORA, DEPÓSITO E POSSE

A penhora recai sobre 100% do imóvel às fls. 399, em 28/09/2020. Foi nomeada depositária Rosemary Grandi dos Santos. O bem será alienado no estado físico e jurídico em que se encontra, em caráter ad corpus, sem garantia quanto a medidas, divisas, qualidade, regularidade das construções ou aptidão de uso. Eventual desocupação e imissão na posse serão requeridas pelo arrematante nos autos, às suas expensas, sem prejuízo das providências que o Juízo determinar.

6. ÔNUS E AVERBAÇÕES CONSTANTES DA CERTIDÃO DE 01/09/2026

A certidão de inteiro teor emitida em 01/09/2026 indica como gravames sem averbação de cancelamento: **R-009**, hipoteca de primeiro grau em favor de Inlogs Logísticas Ltda., CNPJ nº 01.806.966/0001-83; **R-011**, hipoteca de segundo grau em favor de Agroplanta Indústrias Químicas Ltda., CNPJ nº 48.524.268/0001-59; **R-016**, penhora oriunda desta execução em favor de Atanor do Brasil Ltda., no valor registral de R\$ 687.163,05; e **R-017**, penhora oriunda do processo nº 0000415-58.2006.8.11.0044, da 1ª Vara Cível de Paranatinga/MT, em favor de Comexport Companhia de Comércio Exterior, no valor registral de R\$ 521.658,17.

A penhora R-012 foi cancelada pela AV-014, em 10/08/2017. A penhora em favor de Syngenta Proteção de Cultivos Ltda., registrada sob R-013, foi cancelada pela AV-015, em 07/07/2021. Tais registros não constituem gravames vigentes. A certidão não contém atos posteriores ao R-017, de 24/03/2023, até a data de sua emissão.

7. DÉBITO EXECUTADO

O débito exequendo indicado no último cálculo referido nos autos (fls. 329/331, fevereiro/2020) é de R\$ 1.738.601,11, sujeito a atualização, juros, custas, despesas, honorários e abatimento de valores eventualmente constritos ou pagos. O montante definitivo será apurado nos autos e não limita o valor da arrematação.

8. VISITAÇÃO, DILIGÊNCIAS E RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO

O interessado deverá examinar previamente o imóvel, sua ocupação, acessos, confrontações, limitações ambientais, disponibilidade hídrica, zoneamento, uso permitido, edificações, licenças e situação perante Município, INCRA, Receita Federal e demais órgãos, inclusive CCIR, CAR, ITR, georreferenciamento e certificações eventualmente exigíveis. As fotografias e informações do portal são meramente ilustrativas e não substituem a vistoria



nem as certidões oficiais. A visitação deverá ser solicitada ao Leiloeiro, ficando sujeita à disponibilidade e às condições de acesso ao local.

9. CADASTRO E APRESENTAÇÃO DE LANCES

Para participar, o interessado deverá cadastrar-se previamente no portal www.melhorleiloes.com.br, aceitar seus termos de uso, enviar os documentos exigidos e obter habilitação. O cadastro é gratuito e a habilitação poderá depender de validação. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvadas as hipóteses legais, e serão registrados pelo sistema. O usuário é responsável por sua conexão, credenciais e atos praticados em seu nome.

10. PAGAMENTO À VISTA

O arrematante deverá depositar integralmente o preço da arrematação, mediante depósito judicial vinculado a estes autos, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado do encerramento do leilão ou da emissão das instruções de pagamento, conforme orientação do Leiloeiro e do Juízo. O inadimplemento sujeitará o arrematante às consequências legais, inclusive perda de valores, multa, responsabilização por despesas e oferta do bem ao licitante subsequente, se determinado.

11. PROPOSTA PARCELADA

Até o início do primeiro leilão, poderá ser apresentada proposta escrita de aquisição por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo, por valor não inferior a 60% da avaliação atualizada, observados o art. 895 do CPC e a apreciação judicial. A proposta deverá prever entrada mínima de 25% à vista e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigido pela Tabela Prática do TJSP, garantido por hipoteca do próprio imóvel. A proposta indicará prazo, modalidade, indexador e condições de pagamento.

A apresentação de proposta não suspende o leilão. O pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado, e, em condições equivalentes, prevalecerá a proposta formulada primeiro. O atraso de qualquer prestação acarretará multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas, sem prejuízo das medidas previstas no CPC. A comissão do Leiloeiro não poderá ser parcelada.

12. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante pagará ao Leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, separadamente do preço do bem, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, por meio indicado pelo Leiloeiro. A comissão não se inclui no valor do lance e não será devolvida em caso de desistência ou inadimplemento do arrematante, sem prejuízo de deliberação judicial em situações específicas.

Em caso de remição, acordo, adjudicação, pagamento ou outra causa de cancelamento após o início dos trabalhos, a remuneração e o ressarcimento das despesas do Leiloeiro serão apreciados pelo Juízo conforme a lei e os atos efetivamente praticados.

13. TRIBUTOS, DESPESAS E TRANSFERÊNCIA

Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, bem como taxas pela prestação de serviços referentes ao bem, sub-rogam-se no preço da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN, observada a decisão judicial. Correrão por conta do arrematante o ITBI, emolumentos de registro, carta de arrematação, diligências, regularizações documentais, cadastrais, ambientais e construtivas, imissão na posse e demais despesas posteriores ou inerentes à transferência que não sejam legalmente sub-rogadas no preço.



14. ARREMATACÃO E APERFEIÇOAMENTO

Assinado o auto pelo Juízo, pelo arrematante e pelo Leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que posteriormente julgados procedentes embargos do executado ou ação autônoma, ressalvadas as hipóteses legais do art. 903 do CPC. A expedição da carta de arrematação e a transferência dependerão do pagamento do preço e da comissão, da prestação das garantias cabíveis e do cumprimento das determinações judiciais.

15. REMIÇÃO E CIÊNCIA SOBRE IMPUGNAÇÕES ANTERIORES

A remição da execução poderá ocorrer antes da alienação ou adjudicação, mediante pagamento integral do débito atualizado, na forma do art. 826 do CPC. Os embargos de terceiro nº 1032393-70.2024.8.26.0114, que motivaram a suspensão do certame anterior, foram extintos sem resolução do mérito em 13/01/2026, com trânsito em julgado certificado em 10/03/2026. A decisão de fls. 1.284, de 11/05/2026, determinou a continuidade do leilão e a marcação de novas datas.

16. INTIMAÇÕES

Ficam intimados por este edital, caso não o sejam por outro meio legal, os executados Nutrição Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda. e Silmara Molinari dos Santos; a depositária Rosemary Grandi dos Santos; os credores hipotecários Inlogs Logísticas Ltda. (também mencionada nos autos em comunicações relacionadas a Agreco do Brasil S.A.) e Agroplanta Indústrias Químicas Ltda.; o credor penhorante Comexport Companhia de Comércio Exterior; os terceiros Arlindo Grandi e Nair Navarro Grandi; respectivos cônjuges, coproprietários, sucessores, ocupantes, titulares de direitos reais e demais interessados, para que não aleguem ignorância.

17. INFORMAÇÕES

Portal: www.melhorleiloes.com.br. E-mail: contato@melhorleiloes.com.br. Telefones: (14) 99608-4044 e WhatsApp (11) 95680-1200. Autos em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP, Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, Sala 10, Jardim Santana, Campinas/SP, CEP 13089-530, e-mail institucional upj9a12campinascv@tjsp.jus.br.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expede-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da lei, permanecendo disponível no portal do Leiloeiro.

Campinas, data da aprovação e assinatura judicial.

DRA. FERNANDA SILVA GONÇALVES
Juíza de Direito

RENNAN DE SOUZA MENEGON
Leiloeiro Público Oficial — JUCESP nº 1.155