
EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nº: 287/2026

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 ao **imóvel objeto da matrícula nº 15.463 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bela Vista/MS, CNM nº 062422.2.0015463-30.**

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(isquer) 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 de atualização monetária, o valor de avaliação do imóvel, fixado em **R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)**, com data-base em **junho de 2024**, foi atualizado até **agosto de 2026** pela variação acumulada do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (IBGE)**, correspondente a **10,195940%** no período, resultando no valor atualizado de **R\$ 12.672.533,10 (doze milhões, seiscentos e setenta e dois mil, quinhentos e trinta e três reais e dez centavos)**. Ressalva-se que, caso o valor assim apurado seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, prevalecerá este último como valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão, nos termos do parágrafo único do artigo 24, combinado com o § 1º do artigo 27, ambos da Lei nº 9.514/1997.

a) O valor mínimo do primeiro leilão do **imóvel de matrícula nº 15.463 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bela Vista/MS**, descrito no § 1º do item XX deste edital, é de **R\$ 12.672.533,10 (doze milhões, seiscentos e setenta e dois mil, quinhentos e trinta e três reais e dez centavos)**, correspondente ao valor de avaliação de **R\$ 11.500.000,00**, com data-base em junho de 2024, atualizado pelo **IPCA (IBGE)** até agosto de 2026.

§ 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 do **imóvel de matrícula nº 15.463 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bela Vista/MS**, descrito no § 1º do item XX deste edital, é de **R\$ 14.262.746,01 (quatorze milhões, duzentos e sessenta e dois mil, setecentos e quarenta e seis reais e um centavo)**.

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(à)(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 1: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 15.463 DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BELA VISTA/MS, CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM Nº 062422.2.0015463-30: IMÓVEL: FAZENDA KALAFATE - ÁREA DESMEMBRADA**, com área de 359,7243 ha (trezentos e cinquenta e nove hectares, setenta e dois ares e quarenta e três centiares), de terras pastais e lavradas, situada no Município de Bela Vista, Estado de Mato Grosso do Sul, com descrição perimetral, vértices, coordenadas, confrontações e demais características constantes da matrícula, Sistema Geodésico de Referência SIRGAS 2000, perímetro de 12.350,94 m e Código INCRA/SNCR nº 9501811692508.

DESCRIÇÃO REGISTRAL/GEORREFERENCIAMENTO: o imóvel encontra-se descrito na matrícula nº 15.463 por vértices, coordenadas geodésicas, segmentos e confrontações, no Sistema SIRGAS 2000, com perímetro de 12.350,94 m, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição constante do registro imobiliário.

CADASTRO RURAL/FISCAL: conforme dados constantes da matrícula, o imóvel possui Código INCRA/SNCR nº 9501811692508; no CCIR 2024 consta o código nº 999.946.564.974-7, denominação "Fazenda Retiro da Onça Pintada", área total de 359,7243 ha, localização Rodovia Jardim/Porto Murtinho, Km 65, Município-sede Bela Vista/MS, Módulo Rural de 51,0305 ha, Módulo Fiscal de 50 ha, FMP de 4,00 ha e CIB nº 8.847.034-2.

INFORMAÇÕES DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: laudo datado de junho de 2024 identifica o imóvel como Fazenda Retiro da Onça Pintada, aponta área total de 359,7243 ha, topografia levemente acidentada, vegetação predominantemente nativa, pequena parte arrendada a terceiros e existência de residência de alvenaria, depósito de alvenaria e mangueira/curral. O laudo atribuiu valor de mercado de R\$ 11.500.000,00, referenciado a junho de 2024. A situação física, ambiental, possessória e locatícia/arrendatícia atual deverá ser verificada pelos interessados antes da apresentação de lances.

a) Dentre os atos registrais diretamente relacionados à cadeia aquisitiva e à garantia fiduciária, destacam-se os abaixo, sem prejuízo dos demais registros e averbações constantes da íntegra da matrícula nº 15.463:

I) R-13/15.463 – Registro da aquisição do imóvel por AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., decorrente de Escritura Pública de Dação em Pagamento e Compra e Venda lavrada em 02/05/2024, constando valor de R\$ 10.000.000,00.

II) R-15/15.463 – Registro da alienação fiduciária em garantia em favor de ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA., decorrente de Escritura Pública de Confissão de Dívida, Abertura de Crédito Rotativo com Pacto de Alienação Fiduciária, lavrada em 21/03/2025 no Serviço Notarial de Jateí/MS, Livro 61-N, fls. 072/076, figurando AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. como devedora fiduciante e DULCIMAR COFFERI e SIRLEI CACERES COFFERI como fiadores. Consta limite de crédito de R\$ 11.500.000,00 e valor de R\$ 11.500.000,00 atribuído ao imóvel para venda em leilão público.

III) AV-16/15.463 – Averbação do cancelamento da alienação fiduciária registrada no R-15, no âmbito do procedimento vinculado ao Protocolo nº 74.188, Livro 1-W.

IV) AV-17/15.463 – Averbação da consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA., CNPJ/MF nº 01.789.121/0001-27, após regular intimação da devedora fiduciante e dos fiadores e decurso do prazo sem purgação da mora. Consta do ato o valor de avaliação de R\$ 11.500.000,00 e o recolhimento do ITBI correspondente.

b) DEVEDORA-FIDUCIANTE: AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.139.162/0001-01, com endereço na Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 165, Bairro Paraguai, Maracaju/MS, doravante denominada DEVEDORA FIDUCIANTE.

§ 2º: Considerando que a matrícula do imóvel objeto do leilão é pública e de livre acesso a quaisquer interessados, os participantes do certame declaram, para todos os fins de direito, que tiveram pleno conhecimento das anotações, ônus, gravames, restrições e averbações nela constantes e que seus lances foram formulados de forma consciente, à vista de tais informações. Declaram, ainda, que diligenciaram, às suas expensas, junto ao Registro de Imóveis, INCRA, Receita Federal, órgãos ambientais, Município e demais órgãos competentes, a fim de obter esclarecimentos sobre cadastro rural, georreferenciamento, uso do solo, regularidade ambiental, benfeitorias, acesso, situação fática, posse, eventual ocupação e arrendamento. Ficam cientes de que o laudo de avaliação de junho de 2024 registra pequena parte da área arrendada a terceiros, cabendo ao interessado verificar a situação atual, não podendo posteriormente alegar

desconhecimento das circunstâncias registraes, cadastrais, ambientais, possessórias ou fáticas expressamente disponibilizadas para fins de anulação do leilão, revisão de lance ou pleito de indenização.

De Ribeirão Preto/SP, aos 15 de setembro de 2.026.

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: 2026.09.25 14:39:41 -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