

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Cotrimaio – Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda., CNPJ: 98.042.120/0001-56, Antônio Wunsch, CPF: 247.190.050-04, Zilda Maria de Fátima Wunsch, Amilton José Dotto, CPF: 243.931.770-53 e Denise Seni Knebelkamp Dotto, bem como dos interessados: Banco Banrisul S.A, CNPJ: 92.702.067/0001-96, Banco Santander S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42, Banco Itaú S.A., CNPJ: 60.701.190/0001-04, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Ação de Execução por Quantia Certa com Pedido de Medida Acautelatória Urgente, proposta pelo Exequente: Callao Partners Ltd. Processo nº 0227112-73.2008.8.26.0100.

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 21 (vinte e um) de agosto de 2023, às 15:00 horas e término no dia 24 (vinte e quatro) de agosto de 2023, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª Leilão** que se encerrará no dia **13 (treze) de setembro de 2023, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

LOTE 1: Uma fração de terras de culturas, com a área de VINTE MIL METROS QUADRADOS (20.000 m²), pertencente ao lote rural número oitenta e um (nº 81), da secção Buricá, sem benfeitorias, parte ideal dentro de área maior, situado neste município, confrontando ao NORTE, com terras do mesmo lote nº 81 e por linha seca com parte do lote nº 82; ao SUL, por linha seca com parte do lote nº 80, com terras do mesmo lote nº 81 e com a Zona urbana desta cidade e com a parte do lote nº 82, a LESTE, com a zona urbana da Vila de Crissiumal e com parte do lote nº 82; e, a OESTE, por linha seca com parte do lote nº 80 e terras do mesmo lote nº 81. Cadastro nº 510700601182, área tot. 4,2, mód. 27, nº mód. 16, fração mínima: 4,2. Conforme AV. 18 da matrícula, consta existir edificado as seguintes benfeitorias: Um armazém graneleiro convencional, coberto com telhas de zinco, medindo 62,00 x 30,50 metros, com uma porta de saída coberta, medindo 5,50 x 19,60 com mais 6,30 x 4,30 metros, edificada no ano de 1975; Um prédio de alvenaria, medindo 20,30 x 16,50 metros, com um puxado de 8,00 x 16,50 metros e mais 6 x 6 metros, edificados no ano de 1975. Conforme AV. 24 da matrícula, consta a construção de dois silos de chapas metálicas para armazenagem com diâmetro de 10,90 m; altura do cilindro de 16,45 m capacidade de 15.000 sacas. Imóvel objeto da matrícula nº 1.306 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Crissiumal/RS. Cadastrado sob NIRF: 5474403-2 e INCRA: 000027217522-5.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2023 é de R\$ 3.821.417,85 (três milhões e oitocentos e vinte e um mil e quatrocentos e dezessete reais e oitenta e cinco centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R. 42** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco Banrisul S.A. **AV. 43** – Foi rerratificado o R. 42 desta matrícula. **R. 50** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco Banrisul S.A. **R. 52** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco Banrisul S.A. **R. 53** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco Banrisul S.A. **R. 55** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Callao Partners Ltda. **R. 56** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0227112-73.2008.8.26.0100 em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por Callao Partners Ltda., em face de Cotrimaio Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. e outros. **R. 57** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5002057-76.2021.8.21.0011 em trâmite na 1ª Vara Cível da

Comarca de Cruz Alta/RS, movida por CHS Agronegócio – Indústria e Comércio Ltda., em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. em Liquidação.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural para o número de identificação do imóvel rural: 5474403-2, junto à Receita Federal.

LOTE 2: Terreno urbano número oito (08), da quadra número dezesseis (16), com a área de hum mil metros quadrados (1.000 m²), sem benfeitorias, situado do lado ímpar da rua Dona Antoninha, esquina com a rua São João, lado par, em São José do Inhacorá, neste município, confrontando: ao NORTE, com o terreno urbano número quatro (04), de propriedade de João Bremm Sobrinho, sobre o qual mete vinte metros (20 m); ao SUL, com a rua Dona Antoninha, sobre a qual mede vinte metros (20 m); a LESTE, com o terreno urbano número sete (07), de propriedade de João Bremm Sobrinho, sobre o qual mede 50 metros; e, a OESTE, com a rua São João, sobre a qual mede cinquenta metros (50 m). Imóvel objeto da matrícula nº 8.471 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três de Maio/RS. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São José do Inhacorá/RS sob nº 016008010.

AVALIACÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2023 é de R\$ 169.840,79 (cento e sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta reais e setenta e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 06** – O imóvel objeto desta matrícula foi caucionado ao Banco Santander S.A. **R. 07** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Callao Partners Ltd. **R. 08** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado no processo nº 0227112-73.2008.8.26.0100 em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por Callao Partners Ltda., em face de Cotrimaio - Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. e outros. **AV. 09** – Consta Processo de Execução nº 0003616-42.2013.8.21.0074, movido por Du Pont do Brasil S.A. – Divisão Pioneer Sementes, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. **AV. 10** – Consta Processo de Execução nº 0002310-38.2013.8.21.0074, movido por Union National Fundo do Investimentos em Direitos Creditórios e Merca, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. Cotrimaio e outros. **AV. 11** – Consta a locação do imóvel por prazo indeterminado à Cooperativa Tríticola Sarandi Ltda. – Cotrisal e o direito de preferência da locatária sobre o imóvel.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos de IPTU para o número de inscrição 016008010, cadastrado pela Prefeitura Municipal de São José do Inhacorá.

LOTE 3: Uma fração de terras, pertencente ao lote rural nº 170, da quarta (4ª) secção Inhacorá, com a área de 46.302,16 m² (quarenta e seis mil, trezentos e dois metros quadrados e dezesseis centímetros quadrados), com um prédio de alvenaria, com uma área total de 3.121,60 m², construído no ano de 1976, composto dos seguintes elementos: a) prédio das moegas: com a área de 320 m², compreendendo uma estrutura de vigas e pilares de concreto armado, coberto com arcos de ferro com chapas de zinco nº 28, sobre a qual estão as quatro moegas para descarga de produto a granel, com capacidade total de 12.000 sacos, tendo na parte inferior duas correias transportadoras com a capacidade de 60 t/h, as quais conduzirão o produto até os elevadores da casa de máquinas. b) Prédio das máquinas: Com uma área construída de 325,60 m², compreendendo um prédio com fundações e estrutura em concreto armado, com paredes de tijolos aparentes, piso com concreto simples e a abertura com arcos de ferro, atirantados, terços de ferro e chapas de zinco nº 28. Destina-se ao abrigo de duas máquinas de pré-limpeza (capacidade total de 30 t/h) e duas máquinas de limpeza (capacidade total de 30 t/h). As aberturas do prédio quanto as janelas são basculantes, e as portas tipo cortinas. c) Armazém graneleiro: com a área construída de 2.156 m², com o fundo inclinado em “V” e parte inferior com túnel para correia com a capacidade de 60 t/h para expedição. As fundações, pilares, vigas, paredes e túnel são de concreto

armado e o piso de concreto simples e cobertura em arcos de ferro, sem tirantes com terços metálicos e chapas de zinco nº 28. d) Escritório: O prédio propriamente dito compreende o escritório, balança com abrigo e depósito, com a área total de 320,00 m², sendo: d-1) um prédio de alvenaria, medindo 120,00 m², para escritório, com estrutura de vigas em concreto armado; com piso em concreto simples sob piso de Paviflex e nos banheiros cerâmicas com forro de madeira tipo forrinho, aberturas externas de ferro e internas de madeira e coberturas com madeiramento em pinho, com telhas de zinco. d-2) Abrigo para balança e balança, com a área de 80,00 m², estrutura em concreto armado, aberto, fundações e piso em concreto simples, cobertura em madeiramento de pinho e telhas de zinco, com balança com a capacidade de 60 toneladas. d-3) Depósito, em prédio de alvenaria com tijolos, medindo 120 m² estrutura e piso em concreto simples, aberturas em ferro, revestimento externo tipo reboco e cobertura em madeiramento de pinho com telhas de zinco, construída no ano de 1976; Um armazém de alvenaria, com uma área construída de 810,00 m², com finalidade para armazenar insumos agrícolas, sendo um armazém de piso plano. As fundações são de concreto armado, servindo de apoio para a estrutura, a estrutura constará de vigas, pilares e vergas, todas de concreto. As paredes de alvenaria são de tijolos maciços. A cobertura é de arcos metálicos, treliçados, sem tirantes com terças de madeira e chapas de alumínio nº 0,06. O piso e plano é de concreto simples e o armazém terá dois acessos pelos oitões, constando de metálicos com quadros de tubulações, vedados por chapas, construída no ano de 1976, situado no distrito de Alegria, neste município, confrontando: ao NORTE, com terras dos vendedores, casal de Aldacir José Bonotto Santi, medindo 100 metros corridos; ao SUL, por um caminho vicinal, com terras anteriormente de Albino Krebs, atualmente pertencente a Herbert Krebs, medindo 138,80 metros corridos; a LESTE, com a estrada geral Alegria a Inhacorá, com terras de Herbert Krebs, medindo 366,30 metros corridos, anteriormente terras de Albino Krebs; e, a OESTE, com terras dos vendedores, casal de Aldacir José Bonotto Santi, medindo 343,50 metros corridos. A fração acima não se destina para fins agrícolas. Conforme AV. 3 da matrícula, foi construída no ano de 1976 sobre o imóvel, uma casa de madeira, coberta com telhas de barro, medindo 87,30 m², que servirá para fins residenciais. Conforme AV. 21, o imóvel está situado dentro do perímetro urbano do município de Alegria, localizado no final da rua 15 de Novembro, saída para Inhacorá. Imóvel objeto da matrícula nº 2.378 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três de Maio/RS. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Alegria/RS sob nº 99926010.

AVALIACÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2023 é de R\$ 2.895.013,53 (dois milhões e oitocentos e noventa e cinco mil e treze reais e cinquenta e três centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R. 20** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado em favor de Banco Itaú S.A. **R. 23** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Callao Partners Ltd. **R. 24** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado no processo nº 0227112-73.2008.8.26.0100 em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por Callao Partners Ltda., em face de Cotrimaio - Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. e outros. **AV. 25** – Consta Processo de Execução nº 0003616-42.2013.8.21.0074, movido por Du Pont do Brasil S.A. – Divisão Pioneer Sementes, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. **AV. 27** – Consta Processo de Execução nº 0002310-38.2013.8.21.0074, movido por Union National Fundo do Investimentos em Direitos Creditórios e Merca, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. Cotrimaio e outros. **R. 28** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal da União, processo nº 0001100-49.2013.8.21.0074 em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Três de Maio/RS, movida por União-Fazenda Nacional, em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda - Cotrimaio. **R. 29** – Consta a locação do imóvel por prazo indeterminado à Cooperativa Trítcola Sarandi Ltda. – Cotrisal e o direito de preferência da locatária sobre o imóvel. **AV. 30** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5002057-76.2021.8.21.0011 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta/RS, movida por CHS

Agronegócio – Indústria e Comércio Ltda., em face de Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda. em Liquidação.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos de IPTU para o número de inscrição 99926010, cadastrado na Prefeitura Municipal de Alegria/RS.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 10.968.735,80 (dez milhões, novecentos e sessenta e oito mil, setecentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos) atualizados até setembro/2010.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, _____ de _____ de 2023. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a)

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito

