

30º Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **1015619-17.2018.8.26.0100**– Ação de Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Banco Rabobank Internacional Brasil S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 01.023.570/0001-60, representado pelo escritório Bermudes Advogados.

Executado(os): Rodrigo Caletti Deon, inscrito no CPF/MF nº 706.704.390-53, Rúbia Argenta Deon, inscrita no CPF/MF nº 969.307.050-04, Piracanju Participações Ltda, inscrita no CNPJ nº 08.763.626/0001-61, Neiva Novello Argenta, inscrita no CPF/MF nº 653.731.030-04, José Armando Argenta, inscrito no CPF/MF nº 030.935.570-20, Global Ambient Incorporadora Ltda ME, inscrita no CNPJ nº 09.013.280/0001-47, Agrícola Elo Verde Comércio de Cereais Ltda ME, inscrita no CNPJ nº 14.691.502/0001-10 e Aline Deon, inscrita no CPF/MF nº 917.819.900-00, todos representados neste ato pelo Dr. Giovanni Fialho Netto Júnior OAB/DF 28.496.

Terceiros/interessados – Adama Brasil S/A, CNPJ nº 02.290.510/0001-76, UPL do Brasil Comércio Imp. Exp. de Insumos Agropecuários S.A, CNPJ nº 02.974.733/0001-52, Banco do Brasil S/A, Petrovina Sementes Ltda, CNPJ nº 05.489.028/0001-58, Banco de Lage Landen Brasil S/A, Intersolos Agropecuária Eireli, Auto Peças Noroeste Ltda – EPP e Noroeste Tornearia e Recuperação de Máquinas Ltda – ME e Yara Brasil Fertilizantes S/A e LUCRO AGROINVESTIMENTOS LTDA, CNPJ nº 45.698.445/0001-25.

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à publico a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que seguem:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

Datas das Praças:

1º Praça: Início dia 18/07/2026 às 16:00 hs, e encerra 21/07/2026 às 16:00 hs; 2º Praça: Início dia 21/07/2026 às 16:00 hs, e encerra 10/08/2026 às 16:00 hs.
--

Bens leiloados: Matrícula atualizada da Fazenda Esmeralda – 5.442 – todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Brasnorte/Estado do Mato Grosso/MT.

Conforme laudo pericial a área é denominada da seguinte forma:

Mat. 5442 – Um imóvel de terreno rural, denominado **Fazenda Esmeralda**, com a área total de 1.020,3214 hectares, perfazendo um perímetro de 13.857,42 metros, situado neste Município e Comarca de Brasnorte – MT, descrição georreferenciada ao Sistema Geodésico, matrícula anexa.

- A propriedade tem sua base no agronegócio, com uma área aberta de aproximadamente 503 hectares que é sustentado pelas lavouras de soja e milho.
- O solo é tipo vermelho-amarelo, com areias, a vegetação é de floresta tropical, do tipo Ombrófila ou Tropical, predomina o clima Tropical Chuvoso

Objetivo e Finalidade da Avaliação – Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda de uma área de terras com **1.020,3214 hectares, (um mil e vinte hectares, trinta e dois e quatorze centiares), perfazendo um perímetro de 13.857,42 metros, descrito na matrícula 5.442, denominado Fazenda Esmeralda** situado no município de Brasnorte-MT.

Descrição do imóvel - A área localiza-se a aproximadamente 96 KM de distância do município de Brasnorte. Para tanto, segue-se cerca de 67 KM pela MT 170, sentido Campo Novo do Parecis, até chegar no distrito de Mundo Novo. Vira-se à esquerda andando cerca de 29 KM até chegar à área. Estrada sem conservação, mas com bom estado de conservação e de fácil acesso; Barracão aberto com estrutura de madeira com aproximadamente 150m², em péssimas condições e cobertura comprometida; Caixa de água de 10.000 litros; Poço artesiano e bomba de água; Casa sede de madeira péssimo estado de conservação; 02 casas de madeira para funcionários em péssimo estado de conservação; Propriedade tem sua base no Agronegócio, com uma área aberta de aproximadamente 503 hectares que é sustentado pelas lavouras de soja e milho.

- A Fazenda é composta por uma única área de terra, sendo que nela contém sua parte em lavoura e vegetação nativa, conforme relatório e mapas do laudo, em anexo.

A Fazenda foi vistoriada “in loco” por advogado do Banco Rabobank, assistente técnico e 02 Oficiais de Justiça, sendo conferido e analisado o estado de conservação, as avarias e benfeitorias da área.

- Avaliação de imóveis rurais na cidade de Brasnorte no Mato Grosso – MT - Avaliação – (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), elaborada por perito/corretor de imóveis, Gillian Milani da Silva, creci nº 5335-19º Região- MT –

CNAI nº 34051 em 11.08.2022, nos autos de Carta Precatória nº 1000362-95.2020.8.11.0100 –

Avaliação de 01 Fazenda denominada Esmeralda;

- Parecer Técnico da Fazenda Esmeralda, fls., 4873/4896;
- Critérios e métodos usados na avaliação fls., 4555/4576;
- Decisão e homologação do auto de avaliação fls., 5073/5076;

- Conforme laudo pericial os valores por hectare da matrícula nº 5.442 é de R\$29.380,00 (vinte e nove mil, trezentos e oitenta reais)

Obs: Em se tratando de imóvel rural em que é obrigatória a manutenção de reserva legal, seu valor de mercado é encontrado baseado no valor médio do hectare, já levando em consideração o tamanho da área utilizável (formada) e da área de reserva legal (mata). Isso porque, no presente caso, não é possível realizar a alienação somente da área utilizável (formada) sem a sua reserva legal, sendo estas partes indissociáveis.

Obs: Conforme observações no laudo do perito, os imóveis limítrofes em relação a esse imóvel objeto dessa pericia do lado direito, Fazenda Bossa Nova, frente com a Fazenda Senhor Jesus Cristo I e fundos, área de mato; Não há benfeitorias relevantes que influenciam no valor venal do imóvel, as fotos e características de barracões velhos existentes encontram-se no decorrer do laudo; Referida área é utilizada para plantação de lavoura sazonais, tendo sua topografia plana, sendo a área em aberto com 100% da capacidade de uso; Não consta qualquer tipo de intervenções permanentes, sem autorização dos órgãos ambientais; Referidas áreas não são limítrofes a terras indígenas.

Endereço: A área localiza-se a aproximadamente 96 KM de distância do município de Brasnorte; Para tanto, segue-se cerca de 67 KM pela MT 170, sentido a Campo Novo do Parecis, até chegar no distrito de Mundo Novo. Vira-se à esquerda andando cerca de 29 KM até chegar à área, (Fazenda Esmeralda).

Avaliação: Valor: R\$ 29.977.000,00 (vinte nove milhões, novecentos e setenta e sete mil reais) de Agosto/2021, homologado pelo Juízo às fls., 5178/5181. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Junho/2026, R\$ 38.957.066,15 (trinta e oito milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, sessenta e seis reais e quinze centavos) que será atualizado à época final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel: área de terra ocupada para plantação de lavoura.

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – juridico@cianacionalleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao

responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da **1ª praça/pregão**, seguir-se-á sem interrupção a **2ª praça/pregão**, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, www.cianacionalleiloes.com.br, e que tiver seu lance acolhido **judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 19.478.533,07, Junho/2026, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 5342 do processo em epígrafe,** (que deverá ser atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016CNJ.

Condições de Venda – Pagamento à vista ou Parcelado: Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça), sendo no **primeiro leilão**, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da **avaliação** ou até o início do **segundo leilão**, proposta de aquisição do bem por valor que **não seja considerado vil**, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, **mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP**, ou indexador a ser indicado pelo interessado, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). 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 em que se deu a arrematação, (art. 895, par.4º e 5º do CPC).

Apontamentos das Matrículas da Fazenda Esmeralda: 5.442.

- Valor da dívida exequenda 29/05/2025, R\$ 55.015.517,4.
- OBS: Conforme determinação de V.Exa., às fls., 5342, este leiloeiro na busca de informações de dívidas fiscais, após algumas pesquisas elaboradas junto a Prefeitura de Brasnorte/MT e na Receita Federal, (ITR) é possível informar que existem débitos, informações passadas pelos atendentes dos órgãos, porém, não disponibilizam pelas vias comum, somente pelas vias judiciais.
MAT. 5442 – FAZENDA ESMERALDA - Proprietária do imóvel desta matrícula a executada, Global Ambient Incorporadora Ltda;
R.3 – em 18.02.2016 - HIPOTECA DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 7339/02 de 1º grau – devedor, avalistas/garantidor, são os executados, todos vinculados ao credor – Banco Rabobank Internacional Brasil S.A;
R.4 – PENHORA – em 06.09.2019 – processo nº 1015619-17.2018.8.26.0100, Ação de Execução, que o exequente Banco Rabobank Internacional Brasil S/A move em face do executado Rodrigo Caletti Deon e outros;
AV-05-5.442 - CANCELAMENTO DE CERTIFICAÇÃO razão pela qual procede-se esta averbação para constar que a referida certificação encontra-se CANCELADA. A presente matrícula permanece vigente, porém pendente de Certificação.

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 5342, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado pelo arrematante diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão.

Do Pagamento: O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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, á custa do exequente. art. 892, par. 1º do CPC.

Da Adjudicação: Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação;
Meação - Nos termos do Art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores: Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

Obrigações e débitos: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicail eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

Intimações: Ficam as partes, exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

Ônus Hipotecários e Tributários: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

Da fraude: Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefones (11) 988254647 - (11) 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 03 de Junho de 2026

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Dra. Priscilla Bittar Neves Netto
Juiza de Direito