



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Estado de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 1178050-22.2023.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco Votorantim S.A., CNPJ/MF sob o nº 9.588.111/0001-03.

Executados: Agro Beraldo Agronegócios Ltda., CNPJ/MF sob o nº 28.321.521/0001-60; Leilara Ferreira de Oliveira, CPF/MF sob o nº 390.564.888-13 e Paulo Cesar Junior Beraldo, CPF/MF sob o nº 335.260.508-48.

Interessados: Albaugh Agro Brasil Ltda., CNPJ/MF sob o nº 01.789.121/0001-27; Barros Serviços de Logística e Transporte Rodoviário de Cargas Ltda, CNPJ/MF sob o nº 07.255.661/0001-07, Prefeitura de Itapeva, CNPJ/MF sob o nº 46.634.358/0001-77. **Processos interessados:** processo nº 1000865-71.2019.8.26.04444; processo nº 10000194-10.2024.8.26.0691 e processo nº 4000328-49.2025.8.26.0691.

1º LEILÃO

Início em **15/06/2026** às **15h00min** e término em **18/06/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 7.070.061,66 (sete milhões e sete mil e sessenta e um reais e sessenta e seis centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 04/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **18/06/2026** às **15h01min** e término em **08/07/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 3.535.030,83 (três milhões, quinhentos e trinta e cinco mil e trinta reais e oitenta e três centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Uma gleba de terras destacada de maior porção com a área de 11.815,40 metros quadrados, situada no Bairro Rondinha, no município de Buri, dentro das seguintes divisas e confrontações: Tem início no ponto 1A cravado à margem esquerda da Avenida Floriano Peixoto junto a divisa com Rubis Pereira; deste ponto segue confrontando com Rubis Pereira com rumos e distâncias de 89°30'38"SW e 60,00 metros; 16°31'48"NE e 25,00 metros até o ponto 1F; neste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com Alvaro Augusto Barbosa com rumo e distância de 89°30'38"SW e 69,10 metros até o ponto M-1; neste ponto passa a confrontar com Rubis Pereira com rumo e distância de 89°30'38"SW e 75,00 metros até o ponto 3A, cravado a margem de um córrego; neste ponto deflete à esquerda e segue o córrego confrontando com Maria Gonçalves com rumo e distância de 53°06'32"SW e 42,50 metros até o ponto M-14 = 3D; neste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com Rubis Pereira com rumo e distância de 75°30'08"SE e 212,00 metros até o ponto P cravado à margem da Avenida Floriano Peixoto; neste ponto deflete à esquerda e segue margeando a referida Avenida com rumo e distância de 16°31'48"NE e 67,00 metros até o ponto 1ª, onde teve início a descrição, fechando o perímetro da área., assim descrita na **MATRÍCULA Nº 22.091 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEVA – SP.**

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Registro. 10, em 09 de outubro de 2007

HIPOTECA. Devedora: Agromaia Comércio de Produtos Agropecuários Ltda, representada por seus sócios José Benedito Guerra Maia e Sandro de Jesus Maia, representado por Dirce de Oliveira Maia. Credora: Monsanto do Brasil Ltda, representada por Tiago de Biase. Garantidores Hipotecários: José Benedito Guerra Maia e sua mulher Dirce de Oliveira Maia. Hipoteca. Forma do Título: Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia e Hipotecária, lavrada nas notas do Tabelião de Pilar do Sul-SP, aos 20 de setembro de 2.007, pelo Tabelião Designado Ernesto Gallo Júnior. Valor: R\$ 1.175.750,00 (um milhão, cento e setenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais). Objeto Garantia: Em hipoteca de primeiro grau o imóvel da presente matrícula.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO CONTRATUAL. Nos termos da Escritura de Aditivo

Averbação. 11, em 13 de agosto de 2013.

a Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária, lavrada nas notas do Tabelião de Pilar do Sul-SP, ao primeiro de julho de 2.013, pelo Tabelião Milton Fernando Lamanauskas, L° 238 - fls. 296/299, da vigésima segunda alteração de contrato social, celebrado aos 10 de novembro de 2.008, da trigésima primeira alteração de contrato social, celebrado ao primeiro de agosto de 2.012, e demais documentos devidamente arquivados em microfilme, averba-se que a Devedora Agromaia Comércio de Produtos Agropecuários Ltda teve a denominação social alterada para Agromaia Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários Ltda; averba-se, mais, que este último passou a denominar-se Agromaia Indústria e Comércio Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda.

Averbação. 12, em 13 de agosto de 2013.

ACORDO. Nos termos da Escritura de Aditivo a Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária, lavrada nas notas do Tabelião de Pilar do Sul-SP, ao primeiro de julho de 2.013, pelo Tabelião Milton Fernando Lamanauskas, L° 238 - fls. 296/299 e demais documentos devidamente arquivados, averba-se que as partes resolveram em comum acordo, elevar o crédito aberto na Cláusula II da Escritura registrada sob nº 10 da presente matrícula de R\$1.175.750,00 (um milhão, cento e setenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais para o valor de R\$2.384.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e quatro mil REAIS), concedendo, portanto, um aumento de R\$1.208.250,00 (um milhão, duzentos e oito mil e duzentos e cinquenta reais); permanecendo inalterado o ônus hipotecário e a avaliação do imóvel definido na escritura registrada sob nº 10 da presente matrícula.

Nos termos da Escritura Pública de Cessão de Direitos Creditórios Originário de Hipoteca lavrada, averba-se que a credora cedente Monsanto do

Averbação. 17, em 29 de outubro de 2019.

Brasil Ltda, representada por sua procuradora Renata Isis Romanelli, conforme consta na escritura, cedeu e transferiu os direitos creditórios, adquiridos pelo R.10, à cessionária Operations – Gestão Empresarial e Intermediação de Negócios Ltda.

Registro. 21, em 30 de junho de 2021.

CARTA DE ADJUDICAÇÃO. Nos termos da r. Carta de Adjudicação, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Compromisso – Processo Digital nº 1000865-71.2019.8.26.04444, tendo como executado José Benedito Guerra Maia e sua mulher Dirce de Oliveira Maia, o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 3.000.000,00 foi adjudicado a favor do credor Operations – Intermediação de Negócios e Administração de bens S.A.

Averbação. 29, em 19 de abril de 2024.

EXECUÇÃO. Nos termos do requerimento e Certidão expedida pela 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro comarca de São Paulo, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Processo Digital nº 1178050-22.2023.8.26.0100, tendo como exequente Banco Votorantim S.A, e como executados Agro Beraldo Agronegócios Ltda; Leilara Ferreira de Oliveira; e, Paulo César Júnior Beraldo.

Averbação. 30, em 24 de abril de 2024.

PENHORA. Por Certidão de penhora extraída dos autos da Ação de Execução Civil, nº de ordem 1178050-22.2023.8.26.0100, do 11ª Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, movida por Banco Votorantim S.A, contra e como executados Agro Beraldo Agronegócios Ltda; Leilara Ferreira de Oliveira; e, Paulo César Júnior Beraldo, foi penhorado 100% objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.326.686,54. Foi nomeado depositário Agro Beraldo Agronegócios Ltda.

Averbação. 31, em 26 de fevereiro de 2025.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Nos termos do requerimento e Certidão expedida pela Vara Única de Buri - Processo Digital nº 10000194-10.2024.8.26.0691, em 12 de setembro de 2024, averba-se, nos termos do Artigo 828 do Código do Processo Civil a existência da ação de execução, tendo como exequente: Banco Votorantim S.A.; e como executado: Agro Beraldo Agronegócios Ltda. Valor da causa: R\$46.025,57 (quarenta e seis mil vinte e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

Averbação. 32, em 27 de janeiro de 2026

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Nos termos do requerimento e Despacho/Decisão expedida pela Vara Única de Buri - Processo Digital nº 4000328-49.2025.8.26.0691, em 15 de dezembro de 2025, averba-se, nos termos do Artigo 828 do Código do Processo Civil a existência da ação de execução, tendo como exequente: Latina Agro Industrial e Comércio de Fertilizantes Ltda; Agro Beraldo Agronegócios Ltda. Valor da causa: R\$ 182.327,30 (cento e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e trinta centavos).

ÔNUS

Consta às fls. 203/205 o termo de penhora sobre o imóvel. Inscrição cadastral sob nº 00003505. Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de Itapeva. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

DEPOSITÁRIO FIEL

Atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade, conforme fls. 203/205.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Pascoal Spaluto, nº 480, Centro, CEP 18292-074, Buri – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 6.922.816,32 (seis milhões, novecentos e vinte e dois mil, oitocentos e dezesseis reais e trinta e dois centavos) em 06/10/2025, conforme fls. 1784/1816.

Laudo de Avaliação: Valor total do imóvel: valor do terreno + valor das benfeitorias

Valor do terreno: R\$ 2.514.789,36

Valor dos Galpões: R\$ 3.400.360,79

Valor dos Escritórios: R\$1.007.666,17

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 5.692.412,24 (cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, quatrocentos e doze reais e vinte e quatro centavos), conforme fl. 1342, dia 24/09/2025, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

- **CONDIÇÕES DO BEM**

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

- **DÉBITOS**

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

- **DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

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.

- **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, 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 Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações 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% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §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 até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de
São Paulo