



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **CAFEIRA BERTIN LTDA (CNPJ/MF Nº 44.354.048/0001-55)**; da coproprietária: **CONTACT SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA (CNPJ/MF Nº 45.511.631/0001-03)**; bem como do credor: **MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marco Aurelio Gonçalves, da 3ª Vara Cível do Foro de Lins, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Anulatória de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Cumulada com Pedido Indenizatório e Tutela Antecipada em Fase de Cumprimento Provisório de Sentença, ajuizada por **MARIA THEREZA BRAGA RIBAS (CPF/MF Nº 216.805.898-90)** e **MARTHA BRAGA RIBAS (CPF/MF Nº 263.451.148-55)** em face de **CAFEIRA BERTIN LTDA (CNPJ/MF Nº 44.354.048/0001-55)**, nos autos do **Processo nº 0001776-39.2023.8.26.0322** (Processo Principal nº 1007807-39.2015.8.26.0322), e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Santa Anita, Bairro Cabeceira do Es-gotão, Área Rural de Sabino, Sabino/SP – CEP: 16449-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área rural, denominada Fazenda Santa Anita, localizada no município de Sabino, Comarca de Lins/SP, com a área de 71,97ha (correspondente à metragem destacada da área maior de 80,98ha), com as confrontações descritas na Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	624047036943-7	
Matrícula Imobiliária nº	58.060	Oficial de Registro de Imóvel - Comarca de Lins/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	06/12/2024	Indisponibili-dade de bens	Proc. nº 1501018-32.2020.8.26.0664	Município de Votuporanga
Av. 04	05/05/2025	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 0001776-39.2023.8.26.0322	Maria Thereza Braga Ribas

OBS.: 01: Foi deferida a penhora de 88,88% do imóvel, quota-parte de propriedade da Executada Cafeeira Bertin Ltda. Conforme descrição da correspondente matrícula imobiliária, o imóvel objeto do Leilão encontra-se localizado em área maior correspondente à 80,98ha. Assim, será leiloado 71,97ha, tendo em vista que a penhora do bem e a avaliação foram realizadas nessa proporção (Fls. 884, 908 e 1047/1050).

OBS.: 02: Conforme o Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 3,13 de Área de Preservação Permanente (APP). Essa área não foi considerada para fins de avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (88,88%): R\$ 5.276.909,95 (Jun/2025 – Avaliação às Fls. 1047/1050 – Homologação às Fls. 1072/1073).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (88,88%): R\$ 5.439.384,71 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Santo Antônio B, Municipal Sabino a Bairro Santa Cruz, Área Rural de Balbinos, Balbinos/SP – CEP: 16649899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel rural, situado no município de Sabino, comarca de Lins/SP, com área de 580.800,00m² ou 58,0800ha, equivalentes a 24,00 alqueires paulistas, desmembrado da Fazenda Santo Antonio e que se apresenta dentro dos limites e confrontações descritos na Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA n°	950173671045-7
Matrícula Imobiliária n°	33.981 Oficial de Registro de Imóvel - Comarca de Lins/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 15	11/09/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001776- 39.2023.8.26.0322	Maria Thereza Braga Ribas

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 4.762.584,88 (Jun/2025 – Avaliação às Fls. 1038/1034 – Homologação às Fls. 1072/1073).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 4.909.223,70 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Sítio São Benedito, Estrada do Varjão Entrada a Esquerda a 7 Km, Área Rural de Sabino, Sabino/SP – CEP: 16449-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um pequeno imóvel rural, com a área de 3,63ha (três hectares e sessenta e três ares) de terras, com a denominação de Sítio São Benedito, situado na Fazenda Santa cruz, no bairro Esgotão, no distrito e município de Sabino, comarca de Lins/SP, contendo casas de tijolos, cobertura com telhas, com todos os seus cômodos, rancho coberto com telha, rede de energia elétrica e respectivo transformador, cercas de arame farpado e outras pequenas benfeitorias assentes e existentes, com as confrontações descritas na Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA n°	617245001872-1
Matrícula Imobiliária n°	9.811 Oficial de Registro de Imóvel - Comarca de Lins/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 12	11/09/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001776- 39.2023.8.26.0322	Maria Thereza Braga Ribas





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 228.367,32 (Jun/2025 – Avaliação às Fls. 1041/1045 – Homologação às Fls. 1072/1073).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 235.398,69 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES

OBS.01: Contra a sentença de procedência, foi interposta Apelação pela parte Executada, a qual teve provimento negado. Do Acórdão, foi interposto Recurso Especial (EA-REsp nº 2537710/SP), que foi inadmitido. Contra a Decisão de inadmissão, foi interposto Agravo em Recurso Especial, ao qual foi negado provimento. Da Decisão que negou provimento ao Agravo em REsp, foi interposto Agravo Interno, ao qual foi negado provimento. Contra o Acórdão foram opostos Embargos de Declaração, o qual foram rejeitados. Da rejeição dos embargos de declaração foram opostos embargos de divergência, o qual está pendente de julgamento.

OBS.02: A Executada interpôs Agravo de Instrumento (Proc. nº 2171050-60.2023.8.26.0000) contra a Decisão de Fls. 49/50, que aceitou a caução oferecida pela Exequente. O recurso teve provimento negado e foi interposto Recurso Especial pela Executada, o qual foi inadmitido. Da r. Decisão que inadmitiu o recurso, foi interposto Agravo em Recurso Especial, que não foi conhecido. Trânsito em julgado em 16/12/2024.

OBS.03: Às Fls. 96/103, a Executada impugnou o cumprimento de sentença alegando, em suma, iliquidez e inexigibilidade do título, bem como impugnando a caução prestada pela Exequente. Às Fls. 221/222, foi rejeitada a impugnação e da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (Proc. nº 2252593-85.2023.8.26.0000), o qual não foi conhecido. Foi interposto Agravo Interno, que teve provimento negado. Trânsito em julgado em 25/06/2024.

OBS.04: A Executada interpôs Agravo de Instrumento (Proc. nº 2192879-29.2025.8.26.0000) contra as Decisões de Fls. 884/885, 908 e 927/928 que deferiu as penhoras dos imóveis, retificou a penhora sobre o imóvel de Matrícula nº 58060, para incidir exclusivamente sobre 88,88% e rejeitou o pedido de substituição da penhora. Foi negado provimento ao referido recurso. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual está pendente de julgamento.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2346036-22.2025.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 1.072/1.073 que homologou o laudo de avaliação e determinou a alienação dos imóveis através do leilão judicial, objetivando a suspensão do leilão e que a avaliação fosse por meio judicial. O referido agravo foi negado provimento. Contra o Acórdão foram opostos Embargos de Declaração, o qual está pendente de julgamento.





VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 10.267.862,15 (Jun/2025 – Avaliação às Fls. 1047/1050 – Homologação às Fls. 1071/1072).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 10.584.007,10 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 7.338.033,02 (Abr/2026).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **29 de maio de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 01 de junho de 2026, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 01 de junho de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 23 de junho de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).





08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término





da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MARCO AURELIO GONÇALVES
JUIZ DE DIREITO

