



## LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FELIPE RODRIGUES DE SOUZA, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1462, com escritório à Avenida Angélica, nº 2466 – cj. 162/164 - Consolação - São Paulo/SP - CEP 01228-200, autorizado pelo Credor Fiduciário ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 01.789.121/0001-27, NIRE 35230807444, com sede na Rua Luís Correia de Melo, nº 92, conjuntos 231 e 232, Vila Cruzeiro, São Paulo/SP, CEP 04726-220, com sede na cidade São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e outras Avenças, datado de 17 de outubro de 2024, na qual figura Fiduciante AGRO BERALDO AGRONEGÓCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 28.321.521/0001-60, com sede na Rua Emídio Nunes, nº 50, Centro, na Cidade de Buri, Estado de São Paulo, CEP 18.290-000, e fiadores PAULO CESAR JÚNIOR BERALDO, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 46.141.741-8 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 335.260.508-48, e LEIARA FERREIRA DE OLIVEIRA, brasileira, empresária, portadora da cédula de Identidade RG nº 47.539.639-X SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 390.564.888-13, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua 238, nº 165, Ap. 1002, Bloco A, Edifício Zimermann, Meia Praia, no município de Itapema, estado de Santa Catarina, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente On-line, dos imóveis abaixo descritos, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

**1. Local da realização dos leilões:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

### **2. Descrição dos imóveis:**

I. Uma área de terras desmembrada de maior porção, denominada ÁREA C sita à Av. Floriano Peixoto, na cidade de Buri, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: Pela frente em 1,60 (hum metro e sessenta centímetros), divide com a Av. Floriano Peixoto do lado direito de quem da frente olha para o imóvel em 84,00 (oitenta e quatro metros) deflete à direita e segue 40,50 (quarenta metros e cinquenta centímetros) dividindo com a ÁREA B, aí deflete à esquerda e segue 6,00 (seis metros), aí faz ângulo direita e segue 10,00 (dez metros), aí deflete à esquerda e segue 36,00 (trinta e seis metros) dividindo nas três distâncias com Adriano Gonçalves Albuquerque Casemiro e Maria Elaine Gonçalves de Albuquerque Casemiro do outro lado em 177,00 (cento e setenta e sete metros) divide com José Rubens e Roque de Jesus Pavoni e aos fundos em 90,00 (noventa metros) divide com Miguel Petecov. Imóvel objeto da matrícula nº 21.621 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva/SP.



II. Uma área de terras denominadas SÍTIO EBENEZER com área de 4,369 ha e um perímetro de 1.007,91 metros, localizada no Bairro Juncal, neste município e comarca, com as seguintes divisas e confrontações: Confrontações - Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000 - Área (Sistema Geodésico Local): 4,639 ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas. Perímetro (m): 1.007,91 m. Azimutes geodésicos. Imóvel objeto da matrícula nº 49.301 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva/SP. INCRA nº 636.070.019.798-9.

Conforme AV.01, faz constar que, conforme AV.03–35.864, a existência de uma "Área total de APP - (0,3751ha), Vegetação Nativa – 03 - (2,49,35ha), Reserva Legal – 01 - (0,8821ha), devidamente inscritas no CAR - Cadastro Ambiental Rural sob nº 35224060214266.

Observação: (i) Consta conforme Av.07 Averbação Premonitória: existência de ação de execução, processo nº 1178050-22.2023.8.26.0100, tendo como exequente BANCO VOTORANTIM S/A - CNPJ nº 59.588.111/0001-03. (ii) Consta conforme Av.08 Averbação Premonitória: existência de ação de execução, tendo como exequente LATINA AGRO INDUSTRIAL E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA - CNPJ nº 06.287.157/0001-26.(iii) Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

### **3. Datas e valores dos leilões:**

Imóvel I:

1º Leilão: 06/07/2026, às 11:00 h. Lance mínimo: R\$ 2.441.220,61.

2º Leilão: 07/07/2026, às 11:00 h. Lance mínimo: R\$ 1.974.833,45.

Imóvel II:

1º Leilão: 06/07/2026, às 11:00 h. Lance mínimo: R\$ 5.388.807,94.

2º Leilão: 07/07/2026, às 11:00 h. Lance mínimo: R\$ 4.360.932,60.

**4. Condição de pagamento:** À vista, (mais a comissão de 5% ao leiloeiro).

### **5. Condições Gerais e de venda:**

**5.1.** Interessados em participar do leilão de modo on-line, devem se cadastrar no site [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br) e se habilitarão, com antecedência mínima de até 2 horas, para o



início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido.

**5.2.** O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para, no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.

**5.3.** O imóvel será alienado em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação material e documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

**5.4.** O arrematante pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate.

**5.5.** O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital.

**5.6.** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a LeilãoEletrônico.com.br emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site do LeilãoEletrônico.com.br.

**5.7.** Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão.

**5.8.** Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

**5.9.** Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

**5.10.** Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br), na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

**5.11.** Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.



**5.12.** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.