

4ª Vara Cível do Foro de Santana da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Astra Representação Comercial LTDA** (CNPJ 52.045.812/0001-57), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Unipetro Ourinhos Distribuidora De Petróleo LTDA**. Processo nº **1029856-62.2018.8.26.0001**.

O Dr. **Adevanir Carlos Moreira da Silveira**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santana da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **21/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **24/08/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **24/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **15/09/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – o arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Área remanescente de 679.904,88m² do imóvel constituído de terras lavradas e localizada em zona rural, no bairro do Braço Grande, local denominado "Fazenda Palestina da Serra" no Município e Comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, à margem esquerda

da BR-116 - São Paulo-Curitiba, sentido de quem vai para Curitiba, na altura do quilometro 84, atualmente quilometro 340, distante de mais ou menos sete quilometros, tendo o imóvel uma área territorial de dois milhão, duzentos e trinta e dois mil, e quatrocentos e cinquenta metros quadrados, (2.232.450,00 mts. ou aproximadamente noventa e dois vírgula vinte e cinco, (92,25) alqueires, tendo as seguintes divisas e confrontações: o levantamento iniciou-se com a estação E0 junto a estrada que dá acesso a propriedade; de E0 segue 1.799,91 m. por uma linha quebrada no rumo NW até E52, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. Onofre Rosa de Oliveira, sendo que dentre as estações E0 e E1 a divisa da propriedade cruza com a citada estrada, dentre as estações E20 e E21 a divisa da propriedade cruza com o fim de uma estrada e o início de um caminho velho e dentre as estações E21 e E22 a divisa da propriedade cruza com o ribeirão; de E52 segue 484,32m. por uma linha quebrada no rumo SW até E67, nesse trecho a divisa da propriedade confronta com as terras dos outorgantes Onofre Rosa de Oliveira, e sua mulher dona Genoefa Raminelli de Oliveira; de E67 segue 3.465,76 m. por uma linha quebrada no rumo SW até E150, neste trecho a divisa da propriedade confronta com terras dos outorgantes Onofre Rosa de Oliveira, e sua mulher dona Genoefa Raminelli de Oliveira, sendo que dentre as estações E102 e E103 a divisa da propriedade cruza com o citado ribeirão e com o citado caminho velho e dentre as estações E116 e E117 a divisa da propriedade cruza com o rio Braço Grande, junto a uma cascata; de E150 segue 1.654,33 m. por uma linha quebrada no rumo NE até E191, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras dos outorgantes Onofre Rosa de Oliveira, e sua mulher Dona Genoefa Raminelli de Oliveira, sendo que dentre as estações E156 e E157 a divisa da propriedade cruza um caminho dentre as estações E171 e E173 a divisa da propriedade volta a cruzar com o citado caminho e com o rio Braço Grande, junto a estação E174 esta cruza com um pequeno córrego e dentre as estações E174 e E175, a divisa da propriedade cruza com o já citado estrada, de E191 segue 996,13m. por uma linha quebrada no rumo SE. até E224, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras dos outorgantes Onofre Rosa de Oliveira, e de sua mulher dona Genoefa Raminelli de Oliveira; de E224 segue 557,18 m. por uma linha quebrada no rumo NW até EO onde principiou, neste trecho a divisa da propriedade volta a confrontar com as terras do Sr. Onofre Rosa de Oliveira, sendo que no trecho dentre as estações E223 e E36 a divisa da propriedade é demarca da por uma cerca de arame farpado. Imóvel objeto da matrícula 1.846 do 1º CRI de Miracatu/SP com INCRA sob o nº 641.065.539.791- 0.

Consta na Av.3 (30/06/1981) os atuais confrontantes do imóvel: O levantamento iniciou-se com a estação E0 junto à estrada que dá acesso à propriedade; de E0 segue 1.799,91 ms. por uma linha quebrada no rumo NW até E52, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. Onofre Rosa de Oliveira, sendo que dentre as estações E0 e E1 a divisa da propriedade ruza com a citada estrada, dentre as estações E20 e E21 a divisa da propriedade cruza com o fim de uma estrada e o início de um caminho velho, e dentre as estações E21 e E22 a divisa da propriedade cruza com ribeirão de E52 segue 484,32 m. por uma linha quebrada no rumo SW até E67, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. João Torres; de E67 segue 3.465,76 ms. por uma linha quebrada no rumo SW até E150, neste trecho a divisa da propriedade confronta

com as terras da COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMINIO, sendo que dentre as estações E102 e E103 a divisa da propriedade cruza com o citado ribeirão e com o citado caminho velho e dentre as estações E116 e E117 a divisa da propriedade cruza com o Rio Braço Grande junto a uma cascata; de E150 segue 1.654,33 ms., por uma linha quebrada no rumo NE até E191, neste trecho a divisa da propriedade confronta às terras do SUCESSOR DO DR. ENIO LUIZ PEREIRA, sendo que dentre as estações E156 e E157 a divisa da propriedade cruza com um caminho, dentre as estações E172 e E173, a divisa de propriedade volta a cruzar com o citado caminho e com o Rio Braço Grande, junto à estação E174 e E175 a divisa da propriedade cruza com a já citada estrada; de E191 segue 9969,13 ms. por uma linha quebrada no rumo SE até E224, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. HIGINO FLORIANO DE BORBA; de E224 segue 557,18 ms., por uma linha quebrada no rumo NW até E0, onde principiou, neste trecho a divisa da propriedade volta a confrontar com as terras do Sr. HONOFRE ROSA DE OLIVEIRA, sendo que no trecho dentre as estações E223 e E36 a divisa da propriedade é demarcada por uma cerca de arame farpado. Consta na Av.5 (25/09/1987) que o imóvel está cadastrado no nº 641.065.539.791-0 – área total 223,2. Consta na Av.6 (25/09/1987) a proprietária transmitiu a área de 112.420,00m² para Jaime Minoru Odakara, originando a abertura da matrícula nº 8.376. Consta na Av.7 (22/12/1987) a proprietária transmitiu a área de 82.038,00m² para Masaaki Egashira, originando a abertura da matrícula nº 8.439. Consta na Av.8 (12/01/1988) a proprietária transmitiu a área de 111.253,30m² para Tomaz Pedace, originando a abertura da matrícula nº 8.447. Consta na Av.9 (24/06/1988) a proprietária transmitiu a área de 113.102,60m² para Dely Ferreira de Araujo, originando a abertura da matrícula nº 8.586. Consta na Av.10 (21/02/1989) a proprietária transmitiu a área de 97.261,37m² para Edson Henrique Marguilhano, originando a abertura da matrícula nº 8.730. Consta na Av.11 (21/02/1989) a proprietária transmitiu a área de 82.038,00m² para Edson Henrique Marguilhano, originando a abertura da matrícula nº 8.731. Consta na Av.12 (21/02/1989) a proprietária transmitiu a área de 80.586,00m² para José Batalha Rodrigues, originando a abertura da matrícula nº 8.734. Consta na Av.13 (21/02/1989) a proprietária transmitiu a área de 96.800,00m² para Sérgio Marguilhano, originando a abertura da matrícula nº 8.735. Consta na Av.14 (26/09/1996) a proprietária transmitiu a área de 278.038,14m² para Sérgio Marguilhano, originando a abertura da matrícula nº 9.894. Consta na Av.15 (18/12/1997) a proprietária transmitiu a área de 96.259,71m² para César Zeferino Zanatta, originando a abertura da matrícula nº 9.985. Consta na Av.16 (27/07/1999) a proprietária transmitiu a área de 30.200,00m² para Leonardo Calamita, originando a abertura da matrícula nº 10.072. Consta na Av.17 (27/07/1999) a proprietária transmitiu a área de 83.460,00m² para Ivanildo Clemente dos Santos, originando a abertura da matrícula nº 10.073. Consta na Av.18 (02/03/2006) a proprietária compromissou a área de 89.088,00m² para Empreendimentos Comerciais Boa Vista Ltda, originando a abertura da matrícula nº 10.596. Consta na Av.19 (04/01/2007) compra e venda com pacto de hipoteca, a proprietária transmitiu a área de 200.000m² para Fernando Luiz, originando a abertura da matrícula nº 10.631.

Segundo petição de fls. 288 o imóvel está localizado no Bairro Braço Grande, denominado Fazenda Palestina da Serra, no Município de Miracatu/SP, localizado à margem esquerda da BR 116, São Paulo-Curitiba, na altura do quilometro 84.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.20 (10/07/2019) penhora nos autos do processo nº 1007694-32.2018.8.26.0047 da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Assis/SP em favor de Máquinas Agrícolas Ltda. Consta na Av.21 (17/05/2021) penhora nos autos do processo nº 1080420-39.2018.8.26.0100 do 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP em favor de Santander Leasing S.A. Arrendamento Mercantil. Consta na Av.22 (05/11/2021) penhora exequenda.

Avaliação do bem – (outubro/2024) – R\$634.318,86 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$692.610,12. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 03 de junho de 2026.

Adevanir Carlos Moreira da Silveira
Juiz de Direito