

16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **LF DE CASTRO & CIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.260.504/0001-39; **LUIS FERNANDO DE CASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.897.501-91; **LUÍS AVERLANDO DE CASTRO (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 607.386.771-91; **bem como sua mulher ALLYNE ANTUNES DE OLIVEIRA CASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 868.659.781-53; **dos nus coproprietários MARCIA HELENA DE CASTRO CAIXETA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 394.443.251-72; e **seu marido LUIZ EDUARDO CAIXETA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 375.225.041-00; **RENILDA FERNANDES DE CASTRO DAVID**, inscrito no CPF/MF sob o nº 348.235.061-20; e **seu marido EMERSON DINIZ DAVID**, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.641.611-49; **TANIA MARIA DE CASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 262.665.121-49; **NEILA MARIA DE CASTRO CARNEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 648.844.061-68; **SUELY MARIA DE CASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 146.709.251-72; **de seus cônjuges, se casados forem**; e **da usufrutuária ADELIA MACHADO DE CASTRO**.

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **TETRA PAK LTDA** em face de **LF DE CASTRO & CIA LTDA e outros - Processo nº 0043473-03.2018.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 03/11/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 03/11/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 24/11/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843 do CPC, a coproprietária ou do cônjuge não executado terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: FRAÇÃO IDEAL DE 5,6979ha (R.03) DA NUA PROPRIEDADE DE LUIZ AVERLANDO DE CASTRO DA MATRÍCULA Nº 7.152 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ORIZONA/GO - IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Santa Elisa, situada na Fazenda Santa Bárbara, deste município, com a área de 34.18.74 ha, sendo 4.20.97 ha de cultura e 29.97.77 ha de campos de 1ª classe, compreendida dentro dos

seguintes limites e confrontações: "Tem início em um ponto na margem direita de uma vertente, na divisa de terras de Luis Fernando de Castro e Marco Antônio da Cruz Macedo; daí segue pela vertente abaixo, dividindo com o último, até sua barra com o córrego Alegrete; seguindo córrego acima, confrontando com terras de Luis Fernando de Castro, até um ponto em sua margem esquerda; defletindo à direita, segue na mesma confrontação, sob os seguintes rumos e distâncias: 04°45' NE - 609,00 metros, 86°30' SE - 326,65 metros e 29°59' NE - 35,00 metros, até o ponto inicial". **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel foi reservado em usufruto vitalício a ADELIA MACHADO DE CASTRO. **Consta na Av.02 desta matrícula** que existem dentro deste imóvel duas áreas de reserva legal com 5.25.00 hectares, sendo uma com 1.75.00 hectares dentro das divisas seguintes: "Têm início em um marco que se cravou na divisa de terras de Luis Fernando de Castro com terras desta propriedade, daí, seguem confrontando com estas, com os seguintes rumos e distâncias: 84°00'NE - 70,00 metros, até o marco o marco M4 e 14°00'SE - 190,00 metros, até o marco M5 cravado a 50,00 metros da margem de uma represa; daí, seguem à direita, margeando a Área de Preservação Permanente desta, numa faixa de 50,00 metros de largura, na extensão 102,00 metros, até um marco que se cravou; defletindo à direita, seguem confrontando com as terras de Luis Fernando de Castro, sob o rumo de 04°45'NE e distância de 200,00 metros, até o marco inicial" e a outra com 3.50.00 hectares dentro das divisas seguintes: "Têm início em um marco que se cravou a 30,00 metros da margem direita de uma vertente, na divisa de terras de Luis Fernando de Castro; daí, seguem margeando a área de preservação permanente desta vertente, numa faixa de 30,00 metros de largura em sua margem e 50,00 metros de largura em uma represa, na extensão total de 430,00 metros até o marco M5 cravado a 50,00 metros desta represa; volvendo à direita, seguem dividindo com as terras desta propriedade, sob os seguintes rumos e distâncias: 63°30'SW - 50,00 metros, até o marco M6 e 40°30'NW - 425,00 metros, até o marco M7; defletindo à direita, seguem confrontando com as terras de Luis Fernando de Castro, sob o rumo de 86°30'SE e distância de 70,00 metros, o marco inicial." **Consta no R.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010312-21.2013.5.18.0271, em trâmite na Vara do Trabalho de Pires do Rio/GO, requerida por LEONICE BRITO DE OLIVEIRA SANTOS contra LF DE CASTRO E CIA LTDA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.10 desta matrícula** que foi constituída uma servidão perpétua e irrevogável a favor de BELO MONTE TRANSMISSORA DE ENERGIA SPE S.A., para passagem da LT CC ±800 kV Xingu/Estreito e instalações associadas, para a passagem de linhas de transmissão de energia elétrica e/ou telegráficas ou telefônicas auxiliares, bem como a implantação de torres, postes, cabos, eletrodutos e tudo mais que necessário for, sobre a área de 11,7990 hectares, dentro das divisas seguintes: "Começa no ponto 1, coordenadas E=787.634,443 e N=8.139.510,218, referidas ao Datum SIRGAS/2000, situado no km 1.672,94258, distante 6.218,80 m, no rumo de 13°49' SE do V140, km 1.666,72378; deste segue com o rumo de 28°46'20" SE por uma distância de 213,35 m, confrontando com Vanilda Nogueira Machado Silva até o ponto 2; deste segue com o rumo de 13°49'11" SE por uma distância de 1.852,62 m, confrontando com Luiz Fernando até o ponto 3; deste segue com o rumo de 78°47'06" NO por uma distância de 121,40 m, confrontando com Edilson Fernandes de Castro até o ponto 4; deste segue com o rumo de 13°49'11" NO por uma distância de 2.213,54 m, confrontando com Luiz Fernando até o ponto 5; deste segue com o rumo de 28°46'20" SE por uma distância de 213,35 m, confrontando com Vanilda Nogueira Machado Silva até o ponto 1, onde teve início esta descrição". **Consta no R.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1016584-97.2015.8.26.0100, em trâmite na 42ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por BICBANCO BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A contra LUIZ AVERLANDO DE CASTRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01182205720118070015, em trâmite na 1ª Vara de Execução Fiscal do DF/DF, foi decretada a indisponibilidade de bens de LUIZ AVERLANDO DE CASTRO. **Consta no R.15 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 03517287620108090051, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, foi decretada a indisponibilidade de bens de NEILA MARIA DE CASTRO.

Valor da Avaliação 5,6979ha do Imóvel: R\$ 216.666,67 (duzentos e dezesseis mil seiscientos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 24 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Felipe Poyares Miranda
Juiz de Direito