
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

Processo nº: 1036983-69.2023.8.26.0100

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Exequente: Fundo de Investimentos em Direito Creditórios não Padronizado Invista CF (representado pela administradora Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Executados: JN Auto Posto Tanabi Eireli; Espólio de Rafael Ovidio Neto; Clélia Maria Baracioli Ovidio; Nilton Flávio Castrequini Filho; Caroline Ovidio de Paula.

Interessados: VIBRA ENERGIA S/A (nova denominação de Petrobrás Distribuidora S/A)

Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dra. Lígia Dal Colletto Bueno**, da **32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Espólio de Rafael Ovidio Neto; Clélia Maria Baracioli Ovidio; Nilton Flávio Castrequini Filho; Caroline Ovidio de Paula**, ao(s) interessado(s) **Petrobrás Distribuidora S/A** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DOS BENS

LOTE 1: Totalidade dos imóveis descritos nos lotes 2 ao 4.

Observação: Caso o LOTE 1 seja arrematado (a totalidade dos bens), então dar-se-á preferência para venda integral, sendo cancelado os demais lotes. Não havendo arrematação do LOTE 1, os imóveis serão ofertados e poderão ser arrematados individualmente.

LOTE 2: Imóvel rural com a área de 7,854352 hectares ou 3,2456 alqueires de terras, situado na FAZENDA NOVA ou RIBEIRÃO BONITO, neste distrito, município e Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, cujos limites e confrontações

encontram-se mais bem descritos na matrícula 25.670 do CRI de Tanabi/SP. Cadastro INCRA nº 950.190.930.415-8.

LOTE 3: Imóvel rural com a área de 5,139038 hectares ou 2,1235694 alqueires de terras, situado na FAZENDA NOVA ou RIBEIRÃO BONITO, neste distrito, município e Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, cujos limites e confrontações encontram-se mais bem descritos na matrícula 25.671 do CRI de Tanabi/SP. Cadastro INCRA nº 950.190.930.415-8.

LOTE 4: Imóvel rural com a área de 85,12381 hectares ou 35,175128 alqueires de terras, situado na FAZENDA NOVA ou RIBEIRÃO BONITO, neste distrito, município e Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, com a denominação especial de SÍTIO FLOR DE LYS, contendo 01 casa de tijolos, 04 currais, barracão, 01 paiol, 4.000 cafeeiros e cercas de arame, cujos limites e confrontações encontram-se mais bem descritos nas matrículas 25.672 e 37.256 do CRI de Tanabi/SP. Cadastro INCRA nº 610.151.010.065-7.

Localização: Fazenda Nova ou Ribeirão Bonito, Tanabi/SP.

2. DOS ÔNUS

Constam das matrículas imobiliárias, entre outros, os seguintes gravames:

LOTE 1: todos os ônus individualizados em cada lote abaixo.

LOTE 2: Consta em AV-03/25.670 - 26 DE SETEMBRO DE 2.014: o cadastro do INCRA antes referido, bem como a área total de 12,9933 há., módulo fiscal 24,0000 há., número de módulos fiscais 0,5413, fração mínima de parcelamento 2,000 há., nome do imóvel Estância JN, e número da Receita Federal 8.457.281-7; Consta em REG-06/25.670 - 29 DE ABRIL DE 2.019: hipoteca do imóvel em favor de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (CNPJ nº 34.274.233/0001-02); Consta em AV-07/25.670 - 06 DE NOVEMBRO DE 2.023: distribuição de ação sob o nº 1001673-09.2023.8.26.0615 (exequente HUALASSI PEGUIM - CPF Nº 381.923.748-82); Consta em AV-08/25.670 - 06 DE FEVEREIRO DE 2.024: penhora no nº 0061477-15.2023.8.26.0100 (exequente BANCO ABC BRASIL S.A. - CNPJ Nº 28.195.667/001-06); Consta em AV-09/25.670 - 13 DE NOVEMBRO DE 2.025: penhora exequenda.

LOTE 3: Consta em AV-03/25.671 - 29/04/2019: o cadastro do INCRA antes referido, bem como a área total de 12,9933 há., módulo fiscal 24,0000 há., número de módulos fiscais 0,5413, fração mínima de parcelamento 2,000 há., nome do imóvel Estância JN, e número da Receita Federal 8.457.281-7; Consta

em REG-04/25.671 - 29 DE ABRIL DE 2.019: hipoteca do imóvel em favor de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (CNPJ nº 34.274.233/0001-02); Consta em AV-05/25.671 - 06 DE NOVEMBRO DE 2.023: distribuição de ação sob o nº 1001673-09.2023.8.26.0615 (exequente HUALASSI PEGUIM - CPF Nº 381.923.748-82); Consta em AV-06/25.671 - 07 DE FEVEREIRO DE 2.024: penhora no nº 0061477-15.2023.8.26.0100 (exequente BANCO ABC BRASIL S.A. - CNPJ Nº 28.195.667/001-06); Consta em AV-07/25.671 - 13 DE NOVEMBRO DE 2.025: penhora exequenda.

LOTE 4: Consta em AV-01/25.672 - 24 DE FEVEREIRO DE 2.014: RESERVA LEGAL de uma área de 20,1852 de terras, correspondente a 20,572539% do imóvel da MATRÍCULA anterior nº 23.706, que os proprietários se comprometeram a PRESERVAR e a recuperar, quando necessário, não podendo ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente, conforme TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL nº 00040651/2013, e seu memorial descritivo e planta; Consta em REG-02/25.672 - 12 DE SETEMBRO DE 2.014: hipoteca do imóvel em favor de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (CNPJ nº 34.274.233/0001-02); Consta em AV-03/25.672 - 06 DE JULHO DE 2.023: penhora exequenda; Consta em AV-04/25.672 - 21 DE DEZEMBRO DE 2.023: distribuição de ação sob o nº 1039753-35.2023.8.26.0100 (exequente BANCO ABC BRASIL S.A. - CNPJ Nº 28.195.667/001-06); Consta em AV-05/25.672 - 21 DE AGOSTO DE 2.025: o imóvel encontra-se inscrito no CAR – Cadastro Ambiental Rural, com número de registro SP-3553401-F6AF.324B.C17A.4E26.BC4F.0862.277F.B998; Consta em AV-07/25.672 - 21 DE AGOSTO DE 2.025: RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – GEOREFERENCIAMENTO, para fazer constar que o imóvel tem a área de 84,7951 hectares de terras, com medidas e conformações mais bem descritas na supracitada matrícula, sendo certo que o imóvel, com a nova descrição, foi devidamente descrito e caracterizado na MATRÍCULA nº 37.256 desde mesmo Oficial de Registro de Imóveis, ficando ENCERRADA a presente matrícula. Consta na descrição/37.256: o cadastro do INCRA antes referido, bem como a área total de 85,1238 ha., módulo rural 40,0855 ha., número de módulos rurais 1,62, módulo fiscal 24,0000 ha., número de módulos fiscais 3,5468, fração mínima de parcelamento 2,000 ha., e na Receita Federal sob nº CIB 0.307.653-9, constando a área total 85,1 ha. Repetem-se as mesmas averbações da matrícula de origem nº 25.672.

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação:

LOTE 1: R\$ 9.757.029,70 para julho/2024, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 10.715.566,29, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 2: R\$ 3.280.815,93 para julho/2024, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 3.603.125,30, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 3: R\$ 976.213,77 para julho/2024, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 1.072.117,61, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 4: R\$ 5.500.000,00 para julho/2024, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 6.040.323,38, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Débitos tributários: Eventuais débitos tributários (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 21.423.706,89, valor atualizado em setembro/2025 (fls. 1.932)..

Débito hipotecário (valor atualizado em dezembro/2025 - fls. 2.082ss):

LOTE 1: R\$ 11.031.764,60;

LOTES 2 e 3: R\$ 2.222.574,14 (Ação Monitória nº 1127327-62.2024.8.26.0100);

LOTE 4: R\$ 7.806.302,72 (Ação Monitória nº 1127317-18.2024.8.26.0100).

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **21 de setembro de 2026 às 10h00** e término em **24 de setembro de 2026 às 10h00**;
- **2ª Praça:** início em **24 de setembro de 2026 às 10h01** e término em **23 de outubro de 2026 às 10h00**.

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
 - registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

9. DA FRAUDE À ARREMATÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA 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, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. Lígia Dal Colletto Bueno

Juiz(a) de Direito