

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**1036983-69.2023.8.26.0100**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**Fundo de Investimentos Em Direito Creditórios Não Padronizado Invista CF (representado pela admin. SINGULARE CORRETORA) e outro**
Executado:	**Jn Auto Posto Tanabi Eireli e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JN AUTO POSTO TANABI EIRELI E OUTROS, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários movida por FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITO CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO INVISTA CF (REPRESENTADO PELA ADMIN. SINGULARE CORRETORA) E OUTRO em face de JN AUTO POSTO TANABI EIRELI E OUTROS, PROCESSO Nº 1036983-69.2023.8.26.0100

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 32ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). LIGIA DAL COLLETTO BUENO, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ.

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES
Processo nº: 1036983-69.2023.8.26.0100
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Fundo de Investimentos Em Direito Creditórios Não Padronizado Invista CF (representado pela admin. SINGULARE CORRETORA)
Executados: Jn Auto Posto Tanabi Eireli, Rafael Ovidio Neto, Clelia Maria Baracioli Ovidio, Nilton Flávio Castrequini Filho, Caroline Ovidio de Paula
Interessados: Petrobras Distribuidora S/A, Red Fundo de Investimentos Em Direitos Creditórios Real Lp
Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL
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 que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal www.tribunaleiloes.com.br, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA DAL COLLETTO BUENO, liberado nos autos em 09/11/2026 às 13:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código QJoQ83nx.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

03 – DESCRIÇÃO DO BEM
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. OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS
Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:
1. LOTE 1: todos os ônus individualizados em cada lote abaixo.
2. 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.
3. 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA DAL COLLETTO BUENO, liberado nos autos em 09/11/2026 às 13:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código QJoQ83nx.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

(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.
4. 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 econtra-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 confornтações 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. DÉBITOS: 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).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 21.423.706,89, valor atualizado em setembro/2025 (fls. 1.932).

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:
1. Tributários: Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. Condominiais (Propter Rem): Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. Hipoteca: Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS
• 1ª PRAÇA: início em 12 de novembro de 2026 às 10h00 e término em 17 de novembro de 2026 às 10h00
• 2ª PRAÇA: início em 17 de novembro de 2026 às 10h01 e término em 16 de dezembro de 2026 às 10h00.
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.

VALOR DE AVALIAÇÃO: LOTE 1: R$ 9.757.029,70 para julho/2024, cujo valor atualizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA DAL COLLETTO BUENO, liberado nos autos em 09/11/2026 às 13:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código QJoQ83nx.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

para outubro/2026 perfaz R$ R$ 10.824.946,81, 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 outubro/2026 perfaz R$ 3.639.904,67, 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 outubro/2026 perfaz R$ 1.083.061,39, 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 outubro/2026 perfaz R$ 6.101.980,75, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo., valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

06 – FORMAS DE PAGAMENTO
1. À VISTA (Preferencial): Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
2. PARCELADO (Art. 895, CPC): Propostas por escrito via sistema:
• Sinal mínimo de 25% do valor do lance.
• Saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas pelo índice do TJSP.
• Garantia: Hipoteca sobre o próprio imóvel arrematado.
• O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES
VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.
PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.
ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

08 – REGRAS GERAIS
HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.
PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos 3 minutos prorrogam o cronômetro por mais 3 minutos, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE
PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se manifestar e habilitar previamente no site para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

10 – PENALIDADES E FRAUDE
LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:
1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
3. Sanções criminais por fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA DAL COLLETTO BUENO, liberado nos autos em 09/11/2026 às 13:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código QJoQ83nx.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

• A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.

• Custos de ITBI, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante

• A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e, quando aplicável, do Imposto Seletivo (IS), nos termos da legislação vigente.

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). Advogados: Cylmar Pitelli Teixeira Fortes (OAB 107950/SP), Nadime Meinberg Geraige (OAB 196331/SP), Rogerio Pereira Santos (OAB 208281/SP), Antonio Pedro Marques Garcia de Souza (OAB 526080/SP), Felipe Coelho Gomes Fernandes Basto (OAB 169615/RJ), Felipe Fidelis Costa de Barcellos (OAB 382481/SP), MIGUEL WEHRS FLEICHMAN (OAB 171469/RJ), Giulia Iyzuka Gullo (OAB 424473/SP), Mário Pimenta Camargo Neto (OAB 452853/SP), Natalia Gisela Prates de Oliveira (OAB 509006/SP).

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 23 de outubro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA DAL COLLETTO BUENO, liberado nos autos em 09/11/2026 às 13:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código QJoQ83nx.