



Leilões Judiciais

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - K-2836

ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES - JUCESP Nº 1405

4ª VARA CÍVEL - FORO DE LIMEIRA - TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JULIANA NASCIMENTO USHIROBIRA HOGA** (CPF/MF Nº 303.805.738-06) e **PAULO ROBERTO CARRASCOSA DE MENEZES** (CPF/MF Nº 336.380.578-01); bem como os credores: **VENCESLAU DA COSTA ARANTES FILHO** (CPF/MF Nº 413.959.058-00), **COOPERATIVA DOS PLANTADORES DE CANA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ/MF Nº 54.366.547/0001-34), **VAGNER DONIZETTI COSTA FAIANI** (CPF/MF Nº 172.274.068-06), **RENATO DA SILVA SANTANA** (CPF/MF Nº 418.330.418-01), **LUCIO APARECIDO PEREIRA** (CPF/MF Nº 288.423.448-93), **AGROTÉCNICA DE LINS LTDA** (CNPJ/MF Nº 54.779.517/0001-50), **AGRO DLM NOVO HORIZONTE LTDA.** (CNPJ/MF Nº 29.348.503/0001-34) e **GILBERTO NELLY DE SOUZA** (CPF/MF Nº 173.992.408-84).

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal, da 4ª Vara Cível – Foro de Limeira, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **FRANCISCO BELLÃO** (CPF/MF Nº 071.551.828-34), **MARTA BELLÃO** (CPF/MF Nº 224.164.238-00), **BRUNO BELLÃO** (CPF/MF Nº 319.977.308-71) em face de **JULIANA NASCIMENTO USHIROBIRA HOGA** (CPF/MF Nº 30.369.071/0001-08) e **PAULO ROBERTO CARRASCOSA DE MENEZES** (CPF/MF Nº 336.380.578-01), nos autos do **Processo nº 1005176-16.2024.8.26.0320**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Sítio São José - Monte Santo de Minas/MG - CEP: 37968-000.



Leilões Judiciais

DADOS DO IMÓVEL	
Incra nº	Matrícula Imobiliária
438.146.006.963-5	Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas/MG

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	Data	Ato	Processo	Credores
Av. 5	23/12/2014	Ajuizamento de Ação de Execução	0002250-76.2014.8.26.0111	Venceslau da Costa Arantes Filho
R. 9	16/05/2019	Hipoteca de 1º Grau	-	Cooperativa dos Plantadores de Cana do Estado de São Paulo
R. 10	26/01/2022	Penhora	0002551-18.2019.8.26.0153	Vagner Donizetti Costa Faiani
Av. 11	27/04/2023	Indisponibilidade de Bens	0010109-49.2017.5.15.0062	Renato da Silva Santana
R. 12	26/05/2023	Penhora	0011702-45.2019.5.15.0062	Lucio Aparecido Pereira
R. 14	21/11/2024	Penhora	1001438-82.2022.8.26.0322	Cooperativa dos Plantadores de Cana do Estado de São Paulo
R. 15	14/02/2025	Hipoteca de 2º Grau	-	Agrotécnica de Lins Ltda
R. 16	06/03/2025	Penhora	1001436-15.2022.8.26.0322	Cooperativa dos Plantadores de Cana do Estado de São Paulo
R. 19	16/10/2025	Penhora	1003812-37.2023.8.26.0322	Agro DLM Novo Horizonte Ltda.
R. 20	09/04/2026	Penhora	0011256-66.2024.5.15.0062	Gilberto Nelly de Souza

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel rural denominado SÍTIO SÃO JOSÉ, situado nesse município e comarca, com a área total de 63h, 29a, 47c (sessenta e três



Leilões Judiciais

hectares, vinte e nove ares e quarenta e sete centiares) de terras de cerrado em pastagem e campo, toda cercada de arame, córrego, com aguada e sua servidão, dentro das seguintes medidas, divisas confrontações: "O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no ponto zero (0)m identificado por uma estaca de madeira cravada ao solo, e segue por uma cerca de arame, com rumo de 12°03' NW até o ponto 01, confrontando com sucessores de Flavio Azevedo Melo; daí deflete-se a esquerda e segue córrego abaixo até o ponto 02, confrontando com sucessores de Flávio Azevedo Melo; daí deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame com direção NW até o ponto 03 confrontando com Roberto de Melo; daí segue através de cerca de arame com direção NE até o ponto 04 confrontando com Ronaldo Antonio Ruarte; deflete-se a direita e segue por uma cerca de arame até o ponto 05, ando com Antonio om direção SE até o esquerda e segue SW, até o ponto Garcia Duarte; daí deflete-se a direita e segue cerca de a ponto 06, confrontando com Antonio Garcia Duarte, daí deflate-por cerca de arame com direção SE até o ponto 07, confrontando Antonio Gacia Duarte; daí deflete-se a direita e segue um alinhament 08, confrontando com Humberto Titoto; daí defletese alinhamento com direção SW até o ponto 09, confrontando con segue por um Numberto Titoto: dafr ainda, através de um alinhamento a direita com direção até O ponto 10, ULT 10 CERTIDÃO confrontando com Humberto Titoto; daíseque confrontando com Humberto Titoto; daí, ainda, atrav Swaté o ponto 12, confrontando com indat Humberto segue por uma cerca de arame com direção Nx de Melo; daí segue córrego acima até Flávio Azevedo Melo; daí, segue atra confrontando com sucessores de Fle segue por uma cerca de arame, com com sucessores de Flávio io até ponto 11, amalinhamento com direção deflete-se a direita e 13, confrontando com Sonia confrontando com sucessores de alo com direção NE até o ponto 15, Melo; daí deflete-se a esquerda e o ponto de partida, confrontando o perímetro".

OBS. 01: A área total do imóvel conforme a Matrícula Imobiliária é de 630.000,00 m² (Avaliação de fls. 362/372).

OBS. 02: A penhora deferida às fls. 338/339 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.



Leilões Judiciais

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.460.227,27 (Mar/2026 – Avaliação às fls. 362/372 – Homologação às fls. 383/385).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.542.588,68 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 472.747,19 (março/2026 – Fls. 379).

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS SÃO DE BRASÍLIA/DF

1ª Praça	
Início	17.08.26, às 14 horas e 30 minutos
Término	20.08.26, às 14 horas e 30 minutos

Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em:

2ª Praça	
Início	20.08.26, às 14 horas e 30 minutos
Término	09.09.26, às 14 horas e 30 minutos

02 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.



Leilões Judiciais

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a empresa Leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: judicial@kwara.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes

05 - ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).



Leilões Judiciais

07 - PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. O valor da avaliação deverá ser atualizado, à época das praças, conforme o índice adotado pelo TJSP. Caso já haja lance ofertado na plataforma do Leiloeiro, este permanecerá inalterado. Contudo, para fins de recolhimento do depósito judicial, o valor do lance será automaticamente ajustado pelo Leiloeiro, observando-se o valor mínimo legal exigido. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do Leiloeiro, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

09 - FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do Leiloeiro Oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



Leilões Judiciais

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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 Tema 1.134/2024 do STJ, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 - PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No



Leilões Judiciais

período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Prorrogação”, nos termos do Item “Condições de Venda” (artigo 900 do CPC).

15 - FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC). Nos termos do artigo 320-G do Provimento CNJ nº 188/2024, caberá ao juízo que determinou a venda em leilão judicial prever o cancelamento das restrições averbadas na matrícula, de modo que o arrematante receberá, em uma única Ordem Judicial, a autorização para que o Cartório de Registro de Imóveis competente proceda à baixa de todas as penhoras e restrições inseridas na matrícula do imóvel.

16 - IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 - PROPOSTA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 30 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item “Condições de Venda” deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão



Leilões Judiciais

Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço:
www.kwara.com.br.

19 - PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a),
subscrevi.

DR. PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL
JUIZ DE DIREITO