



**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COCELPA COMPANHIA DE CELULOSE E PAPEL DO PARANÁ – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 76.487.651/0001-10)**, representado por seu administrador judicial **CREDIBILITÁ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 26.649.263/0001-10)**, **ANTÔNIO DE PAULI S.A (CNPJ/MF Nº 76.487.669/0001-11)**, **COMPET AGRO FLORESTAL S.A (CNPJ/MF Nº 76.698.570/0001-69)**, **ARPECO S.A ARTEFATOS DE PAPÉIS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 77.171.106/0001-82)** e **CONPEL COMPANHIA NORDESTINA DE PAPEL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 09.116.278/0001-01)**; bem como dos terceiro interessados: **INSTITUTO ÁGUA E TERRA**, atual denominação de **INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ (CNPJ/MF Nº 68.596.162/0001-78)**, **PEDRO SETLIK SOBRINHO (CPF/MF Nº 404.582.379-49)**, **EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES CECILE LTDA (CNPJ/MF Nº 07.769.856/0001-75)** e **ALB FLORESTAL LTDA (CNPJ/MF Nº 10.229.587/0001-69)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Raquel Machado Carleial de Andrade, da 20ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **EMAIS URBANISMO 248 LTDA (CNPJ/MF Nº 40.213.254/0001-02)** (Sucessora do Polo Ativo às fls. 2321) em face de **COCELPA COMPANHIA DE CELULOSE E PAPEL DO PARANÁ - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 76.487.651/0001-10)**, **ANTÔNIO DE PAULI S.A (CNPJ/MF Nº 76.487.669/0001-11)**, **COMPET AGRO FLORESTAL S.A (CNPJ/MF Nº 76.698.570/0001-69)**, **ARPECO S.A ARTEFATOS DE PAPÉIS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 77.171.106/0001-82)** e **CONPEL COMPANHIA NORDESTINA DE PAPEL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 09.116.278/0001-01)**, nos autos do **Processo nº 1087888-93.2014.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 - BENS:** **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Santana, “Monte Alegre” e “Monte Seco”, Lapa/PR - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno rural com 1.169.272,00m<sup>2</sup> de área total, anteriormente descrito como, um terreno composto de terras de campo, catanduas e pequena parte banhado e capoeiras, situado nos lugares denominados “Monte Alegre” e “Monte Seco”, município e comarca da Lapa/PR, contendo a área total de 46 alqueires, 22 litros e 10m<sup>2</sup>, ou seja, 1.126.520,00m<sup>2</sup>, equivalentes a 112 ha, 65 ares e 20 centiares, sendo assim as suas confrontações e limites: começa na barra do rio Soares, afluente do Passa-Dois, sobe pelo mesmo rio, fazendo divisa com Francisco José de Barros Lima, até encontrar um marco na divisa com terras de José Policarpio, com o qual confrontava em linha reta, por uma cerca de quatro fios de arame farpado que vai fazer canto, em outra cerca onde inicia a divisa com a Firma Irmãos Bettega, segue por esta, até a divisa com José Coelho, com quem também confronta, por cerca que vai terminar em um marco, na barranca do rio Passa-Dois, pelo qual sobe, até atingir a barra do rio Soares, onde iniciou a descrição desse perímetro, sendo que o rio Passa-Dois serve de linha decisória com a firma Irmãos Fernandes.





**DADOS DO IMÓVEL**

Incra n°	-	
Matrícula Imobiliária n°	802	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lapa/PR

**ÔNUS**

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	29/07/2020	Arresto	Proc. nº 1087888-93.2014.8.26.0100	Emais Urbanismo 248 Ltda.
R. 04	21/10/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1087888-93.2014.8.26.0100	Emais Urbanismo 248 Ltda.

**OBS.01:** Conforme Laudo de Avaliação, no presente imóvel há Área de Preservação Permanente (APP) no qual perfaz o total de 15,25 ha e 59,83 ha de Mata Nativa.

**OBS.02:** Eventuais regularizações cadastrais/registros serão de responsabilidade do Arrematante.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 7.500.000,00 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 1623/1656 – Homologação às fls. 1803/1809).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 9.379.522,89 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Santana – “Fazendinha”, “Faxinal dos Corrêas” e “Pedra Alta”, Lapa/PR - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno rural com 37.051.589,00m<sup>2</sup> de área total, anteriormente descrito como, terreno rural denominado Fazenda Santana, com área de 3.705,1589ha, ou seja, 37.051.589,00m<sup>2</sup>, ou ainda, 1.531 alqueires, 02 litros e 179m<sup>2</sup>, perímetro 58.247,95m, situado no lugar denominado “Fazendinha, Faxinal dos Corrêas e Pedra Alta”, quarteirão de Passa-Dois, município e comarca de Lapa/PR.

**DADOS DO IMÓVEL**

Incra n°	-	
Matrícula Imobiliária n°	30.204	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lapa/PR

**ÔNUS**

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
R. 20	29/07/2020	Arresto	Proc. nº 1087888-93.2017.8.26.0100	Emais Urbanismo 248 Ltda.
R. 21	21/10/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1087888-93.2017.8.26.0100	Emais Urbanismo 248 Ltda

**OBS. 01:** Conforme Av. 07 da Matrícula Imobiliária no presente imóvel encontra-se averbado um Termo de Compromisso de Conservação de Reserva Florestal Legal,





onde possui uma área de 815,0 ha, correspondente a 20,82% do total do imóvel (Averbação transportada da Av. 07 da Matrícula Imobiliária originária nº 19.360).

**OBS.02:** Há um Arrendamento averbado na referida Matrícula Imobiliária sob nº 12, em favor de Pedro Setlik Sobrinho, com a finalidade de exploração anual de atividade agrícola na porção de terras agricultáveis correspondente aproximadamente a 450 alqueires.

**OBS.03:** Conforme Av. 13 da Matrícula Imobiliária, houve uma cessão de direitos creditórios, o qual tem como objeto o recebimento futuro de 135.000 sacas de soja, em favor de Empreendimentos e Participações Cecile LTDA.

**OBS.04:** Há um Contrato de Comodato averbado na referida Matrícula Imobiliária sob nº 17, em favor de Compet Agro Florestal S.A, com fins de plantio de árvores de pinus taeda ou elliotte, à escolha da comodatária, no limite territorial de aproximadamente 300ha.

**OBS.05:** Conforme Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé, devidamente registrado sob nº 18 da referida Matrícula Imobiliária, a empresa Compet Agro Florestal vendeu em favor da empresa ALB Florestal LTDA, toda madeira de Pinus ssp. em pé, objeto de plantios florestais, regeneração ou rebrota natural, no estado em que se encontram.

**OBS.06:** Na presente Matrícula Imobiliária há 08 (oito) averbações (nºs 02 a 06 e 08 a 10) de Termos de Compromisso de Manutenção de Reflorestamento, onde as partes se comprometeram-se a manter integralmente o reflorestamento implantado no imóvel, sendo que as áreas dos projetos ficarão vinculadas ao Instituto Ambiental do Paraná – IAP, até a completa exaustão das árvores.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 170.000.000,00 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às fls 1623/1656– Homologação às fls. 1803/1809).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 212.602.518,76 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

#### **OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:**

**OBS.01:** Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

**OBS.02:** Foram opostos Embargos à Execução (nº 1055102-59.2015.8.26.0100) pela executada Cocelpa Companhia de Celulose e Papel do Paraná, objetivando a extinção da ação, sob o argumento da ilegalidade do título executivo, ou subsidiariamente, fosse declarada nula a taxa de correção pelo CDI, cobrança de comissões, taxa de abertura de crédito, cobrança de despesas para registro de contratos e previsão de





cobrança de taxa. Os embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto Recurso de Apelação, sendo parcialmente provido apenas para reconhecer a abusividade da atualização do saldo credor pelo CDI e os pagamentos indevidos efetuados à título de comissão de estruturação e tarifa de abertura de crédito. Em face do acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Em 29.05.2020 houve o decurso de prazo para eventual interposição de recurso.

**OBS.03:** Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1006833-13.2020.8.26.0100) pelo executado Antonio de Pauli S/A, objetivando o reconhecimento de excesso de execução e penhora. Os embargos foram julgados improcedentes. Da r. Sentença foi interposto Recurso de Apelação, o qual foi negado provimento. Houve a oposição de Embargos de Declaração, sendo rejeitados. Os autos encontram-se pendente de julgamento do Agravo em Recurso Especial (AREsp 3133800/SP).

**OBS.04:** Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2386595-55.2024.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 2419/2420 que determinou que o Leilão ocorreria somente após o trânsito em julgado do recurso de Apelação interposto nos Embargos à Execução (nº 1006833-13.2022.8.26.0100). Ao referido Agravo foi dado provimento, autorizando o prosseguimento do Leilão. Trânsito em julgado em 19.03.2025.

**OBS.05:** Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2016515-08.2025.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 2392/2393 e 2419/2420 que negou seguimento aos Embargos de Declaração, o qual foi requerido a intimação dos coexecutados, bem como a reavaliação dos imóveis, tendo em vista o lapso temporal. Referido Agravo não foi conhecido. Os autos encontram-se pendente de julgamento do Agravo em Recurso Especial (AREsp 3213041/SP).

**VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES:** R\$ 177.500.000,00 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às fls 1623/1656– Homologação às fls. 1803/1809).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES:** R\$ 221.982.041,65 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 91.547.029,50 (Jan/2024 – Fls. 2256/2257).

**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **03 de julho de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 06 de julho de 2026, às 14 horas.** 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 06 de julho de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 28 de julho de 2026, às 14 horas.**

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), 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. 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).

**04 - LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**05 – 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).

**06 – 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).

**07 – 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).

**08 – 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/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Fica facultado no referido prazo de 24 horas o pagamento de 20% a título de caução e o restante em até 5 (cinco) dias úteis subsequentes, ciente que ausente o pagamento acarretará a perda da caução (Artigo 897, do CPC). Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

**09 – 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: Davi Borges de Aquino, 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).





**10 – 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 09, 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.

**11 – 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).

**12 - 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 (Decisão às fls. 2456/2458), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**13 – 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).

**14 – PRORROGAÇÃO:** O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, 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 conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (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).

**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 – VENDA DIRETA:** 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 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

**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, 20 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. RAQUEL MACHADO CARLEIAL DE ANDRADE**  
**JUÍZA DE DIREITO**

**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

