

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação da executada **ANTARES AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 02.396.454/0001-59), na pessoa de seu representante legal, os credores **RAFAEL DA SILVA LEITE** (CPF: 351.374.578-84), **WLADEMIR VILSON QUIRINO** (CPF: 293.131.778-03), **ELAINE APARECIDA MARTINS QUIRINO** (CPF: 192.749.318-83), **MARIO ROBERTO ÉTTORI FILARETTI** (CPF: 269.912.328-58), bem como seus cônjuges se casados forem, os terceiros interessados **COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO - CESP** (CNPJ: 60.933.603/0001-78), **FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S/A** (CNPJ: 23.274.194/0001-19), **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A PETROBRÁS** (CNPJ: 33.000.167/0001-01), **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ** (CNPJ: 45.176.005/0001-08) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003625-39.2025.8.26.0625**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, requerida por **RENATO DO AMARAL** (CPF: 377.903.258-92) e **CARINA NUNES MOREIRA DO AMARAL** (CPF: 358.908.308-56).

O Dr. ANDERSON DA SILVA ALMEIDA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Imóvel Rural denominado Fazenda Sant'Anna II - Gleba 02 - parte B, área remanescente, situado no Bairro da Vila dos Remédios, situado no bairro da Vila dos Remédios, neste município de Taubaté/SP, com frente para a Estrada do Ipiranga, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto 01, na divisa da Estrada do Ipiranga com a propriedade de Carlos Alberto Junqueira, ponto este do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel, distante 6,51km do eixo da Rodovia Presidente Dutra e 2,21km do eixo da Estrada Municipal das Setes Voltas, segue confrontando com a propriedade de Carlos Alberto Junqueira, do ponto 01 ao ponto 02 com NW 62º46'38" e 909,826m, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o Rio Una do ponto 02 ao ponto 03 SW 75º29'49" e 27,909m, do ponto 03 ao ponto 04 com SW 77º49'06" e 49,366m, do ponto 04 ao ponto 05 com SW 56º29'43" e 33,853m, do ponto 05 ao ponto 05A com SE 49º31'21" e 852,034m, confrontando com a Fazenda Sant'Anna II - Gleba 01 - parte A, onde deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Sant'Anna II, do ponto 05A ao ponto 05B com NE 27º13'22" e 115,000m, do ponto 05B ao ponto 05C com NE 84º35'01" e 150,887m, onde deflete a esquerda e segue confrontando com a Estrada do Ipiranga, do ponto 05C ao ponto 61 com NE 31º25'05" e 30,000m, do ponto 61 ao ponto 62 com NE 37º16'48" e distância de 39,013m, do ponto 62 ao ponto 01 com NE 54º12'04" e 32,384m, atingindo o ponto onde foi iniciada a descrição, encerrando a área de 179.226,47m<sup>2</sup>, cadastrado em área maior no INCRA sob nº 951.102.409.723-1, com área total 20,0000ha, módulo rural 110,0000ha, número de módulos rurais 2,00, módulo fiscal 20,0000ha, número de módulos fiscais 1,0000, fração mínima de parcelamento 2,00ha, inscrito no CAR - Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo sob nº 35541020033184. Número do Imóvel na Receita Federal - em área maior NIRF nº 2.396.475-8. **Matrícula nº 160.103 do 1º CRI de Taubaté/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 160.103, conforme **Av.01 (12/04/2021)** averbação para constar que sobre o imóvel da matrícula nº 19.643, que deu origem a nº 39.772, que por sua vez originou a matrícula nº 78.479 e posteriormente a matrícula nº 151.162, pesa ônus de servidão sobre uma faixa de terras com 60.400,00m<sup>2</sup> ou 6,04ha, em favor da Companhia Energética de São Paulo - CESP. **Av.02 (12/04/2021)** averbação para constar que sobre o imóvel da matrícula nº 19.643, que deu origem a nº 39.772, que por sua vez originou a matrícula nº 78.479 e posteriormente a matrícula nº 151.162, pesa ônus de servidão perpétua e irrevogável sobre uma faixa de terras com 60.00m de largura, em favor da Furnas Centrais Elétricas S/A. **Av.03 (12/04/2021)** averbação para constar que sobre o imóvel da matrícula nº 19.643, que deu origem a nº 39.772, que por sua vez originou a matrícula nº 78.479 e posteriormente a matrícula nº 151.162, pesa ônus de servidão administrativa, em favor de Petróleo Brasileiro S/A Petrobrás. **Av.08 (22/10/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Rafael da Silva Leite, Processo nº 0005487-16.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. **Av.09 (25/11/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Wlademir Vilson Quirino e Elaine Aparecida Martins Quirino, Processo nº 0004576-

67.2024.8.26.0625 da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. **Av.10 (12/12/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Mario Roberto Éttori Filaretti, Processo nº 0006968-77.2024.8.26.0625 da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. **Av.11 (08/12/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

**VISITAÇÃO:** Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

## **2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 1.207.000,00 (julho de 2025).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.238.712,90 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

## **3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 190.729,86 (dezembro/2025 – Fls. 161-168).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/06/2026 às 10h20min, e termina em 10/06/2026 às 10h20min; 2ª Praça começa em 10/06/2026 às 10h21min, e termina em 30/06/2026 às 10h20min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, 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.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os 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. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). 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 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: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.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.

Fica a executada ANTARES AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, os credores RAFAEL DA SILVA LEITE, WLADEMIR VILSON QUIRINO, ELAINE APARECIDA MARTINS QUIRINO, MARIO ROBERTO ÉTTORI FILARETTI, bem como seus cônjuges se casados forem, os terceiros interessados COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO - CESP, FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S/A, PETRÓLEO BRASILEIRO S/A PETROBRÁS, PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/10/2025. Dos autos consta Agravo de Instrumento nº 2064204-14.2026.8.26.0000 pendentes de julgamento, não tendo sido concedido efeito suspensivo. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taubaté/SP, 10 de abril de 2026.

---

**ANDERSON DA SILVA ALMEIDA**  
**JUIZ DE DIREITO**