

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 13ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO PAULO
C250701**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **ATAC PARTICIPAÇÃO E AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ Nº 02.816.598/0001-17), ALDA PARTICIPAÇÕES E AGROPECUÁRIA S/A (CNPJ Nº 37.848.595/0001-40), ALBERTO COURY JUNIOR (CPF Nº 441.349.918-20), MARIA INÊS COBURCCI (CPF Nº 610.884.551-15), TATIANA CORBUCCI COURY FARIA SANTOS (CPF Nº 693.783.551-53), ROBERTO FARIA SANTOS FILHO (CPF Nº 268.201.208-69) e ORGANIZAÇÃO DE TERRAS BRASIL NORTE LTDA (CNPJ Nº 03.113.313/0001-44);** os credores: **MAIA DE BRITTO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ Nº 10.575.619/0001-88) e FRANCISCO VICENTE CORAZZA (CPF Nº 002.759.489-00);** e os terceiros interessados: **GARON RIBEIRO MORAES FILHO (CPF Nº 282.688.998-24), JOAO DE FREITAS NOVAIS II (CPF Nº 008.249.181-00) e CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA (CNPJ Nº 30.369.647/0001-56); BBR – BANCO DE BRASÍLIA S/A (00.00.208/0001-00);** em razão da **Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1006053-20.2013.8.26.0100, em trâmite perante a 13ª Vara Cível – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, ajuizada por FIDC BRASIL PLURAL RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP II (CNPJ Nº 23.884.799/0001-21).**

O MM. Juiz de Direito, Dr Luiz Antônio Carrer, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** LOTE nº 10, da Rua 04, da Quadra 08, da Avenida Solar, destinado ao uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVO, do SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU – SHSB - Trecho 1, medindo: 20,05m pela frente, 20,16m pelo fundo; 39,94m pela lateral direita e 40,07m pela lateral esquerda, perfazendo a área de 804,13m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com o Lote nº 09, da Rua 05, pela lateral direita com o Lote nº 12 e pela lateral esquerda com o Lote nº 08.

Localização: Rua 4, Quadra 8, Conjunto 40, Lote 10, Condomínio Solar de Brasília, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília/DF, CEP: 71680-349.

Observação 01: Conforme AV. 5 da Matrícula, foi edificada sobre o imóvel uma casa residencial com área total construída de 252,18m².

Observação 02: Conforme avaliação às fls. 5.450 e ss., o imóvel se trata de uma casa térrea, com três dormitórios, sendo duas suites, wc comum, estar / jantar, sala de almoço, cozinha, dormitório de empregados, área de serviço, garagem e está localizado em um condomínio fechado residencial localizado no Setor Habitacional Jardim Botânico, que faz parte da região administrativa do Lago Sul e é conhecido por sua proximidade com o Jardim Botânico de Brasília, um dos principais pontos turísticos da cidade. Esse setor habitacional é caracterizado por suas áreas residenciais e pela presença de condomínios fechados. As ruas internas do Condomínio Solar de Brasília tem traçado reto e plano, com baixo tráfego de veículos - estritamente trânsito dos moradores. Apresenta padrão construtivo médio / alto, com predominância de construções unifamiliares, característica principal do bairro em que se insere. Ruas internas são pouco arborizadas e não há fluxo pedestres. O comércio é bem esparso na região. Alguns supermercados se encontram em um raio de 4 km do local. Além dos grandes centros comerciais, Brasília conta com uma variedade de comércios locais em diferentes regiões administrativas, onde é possível encontrar desde mercados até lojas especializadas. Linhas de ônibus fazem a ligação da região do Condomínio com o Aeroporto Internacional de Brasília, assim como com a Rodoviária no Plano Piloto. A região conta com todos os melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água potável e esgoto, telefonia, iluminação pública, etc.

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Matrícula Imobiliária nº		157.136 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF		
Inscrição Cadastral nº		Não informado		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.6	10.04.2023	PENHORA EXEQUENDA	1006053-20.2013.8.26.0100	FIDC BRASIL PLURAL RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP II
R.7	22.02.2024	PENHORA	0038929-98.2020.8.26.0100	MAIA DE BRITTO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
R.8	09.04.2024	PENHORA	0028084-85.2013.8.16.0017	FRANCISCO VICENTE CORAZZA
R.9	28.03.2025	PENHORA	0011357-80.2015.8.07.0001	BBR – BANCO DE BRASÍLIA S/A

Valor de avaliação: R\$ 2.012.200,00 (Dezembro/2023) – Laudo de Avaliação às fls. 5450 ss.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.180.349,52 (junho/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 403.309.231,29 (Novembro/2022).

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início 02 de setembro de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 05 de setembro de 2025, às 11:00 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, iniciando-se em 05 de setembro de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 25 de setembro de 2025, às 11:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor 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, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE 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. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este 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. Deverá ser paga mediante DOC, TED,

depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada 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). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. 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.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: 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).

DÉBITOS: 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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita

exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de julho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO