

**EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E
EVENTUAIS INTERESSADOS**

O Doutor Rogério Aparecido Correia Dias, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizada alienação por iniciativa particular pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº: 0015372-93.2010.8.26.0048 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE(S):** ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, CNPJ nº 40.063.188/0001-31 **ADVOGADO(A):** FLAVIO GALDINO, OAB/SP nº 256.441-A e TOMÁS DE SAMPAIO GÓES MARTINS COSTA, OAB/SP nº 375.007. **EXECUTADO(S):** ATLÂNTIDA NETWORK PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 04.398.123/0001-83 e CARLOS AUGUSTO OZORIO DOURADO, CPF nº 282.687.761-53 **ADVOGADO(A):** ADONIAS LOPES DE ARAUJO, OAB/GO nº 50607 **INTERESSADOS:** VANESSA FERREIRA MARQUES DOURADO, CPF nº 798.439.051-72, **ADVOGADO(A):** ADONIAS LOPES DE ARAÚJO, OAB/GO nº 50607, UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - INCRA e PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA, CNPJ nº 45.279.635/0001-08.

PERÍODO DA ALIENAÇÃO E VALOR MÍNIMO: O período de alienação terá início em **23/11/2026**, às 14h com encerramento em **23/03/2027** às 14h. Serão admitidas ofertas a partir do valor da avaliação atualizada do bem. Eventuais propostas de aquisição por valor inferior deverão ser consignadas nos autos para exame (evento 861).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$7.592.019,69 (sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil, dezenove reais e sessenta e nove centavos), para agosto de 2026, conforme evento 853, página 1. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um terreno, situado no bairro da Campininha, zona rural deste município e comarca de Atibaia, com a área de 287.449,81 m2, ou 28,745 has., descrita a seguir: "Inicia no ponto 1, na divisa da propriedade do Sr. Olavo Lucinio Itagyba. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 163234* 11", pela distância de 7,43 m., até encontrar o ponto 2. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 145901 14 pela distância de 7,52 m., até encontrar o ponto 3. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 174918'59", pela distância de 23,22 m., até encontrar o ponto 4. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 133839'23", pela distância de 25,03 m., até encontrar o ponto 5. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 109942'25", pela distância de 60,11 m., até encontrar o ponto 6. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 89053'49", pela distância de 11,11 m., até encontrar o ponto 7. Daí, deflete à esquerda em linha reta, com o azimute de 84242 55", pela distância de 48,31 ms., até encontrar o ponto 8. Daí, deflete à direita, seguindo em - linha reta, com o azimute de. 162836'06", pela distância de 69,56 m., até encontrar o

ponto 9. Daí, deflete à direita, se guindo em linha reta, com o azimuth de 166209152", pela distância de 12,46 m., até encontrar o ponto 10. Daf, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 167200'00", pela distância de 73,90 m., até encontrar o ponto 11. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 169928'01" pela distância de 36,17 m., até encontrar o ponto 12, onde inicia a propriedade, de Silvio Correia Dias Filho. Daf, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 17825947" pela distância de 7,42 m., até encontrar o ponto 13. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 183921'20", pela distância de 15,38 m., até encontrar o ponto 14. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 176255'37", pela distância de 21,45 m., até encontrar o ponto 15. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o - azimuth de 182814'05", pela distância de 6,15 m., até encontrar o ponto 16. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 184252'00", pela distância de 33,23 m., até encontrar o ponto 17. Daí, deflete à direita, seguindo em reta - com o azimuth de 219940'23", pela distância de 6,09 m. até encontrar o ponto 18. Daí, deflete à direita, seguindo em linha, reta, com o azimuth de 195242'01", pela, distância de 10,82 ms. (distância de 10,82 m), até encontrar o ponto 19. Daf, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 268038'30" pela distância de 57,38 ms., até encontrar o ponto 20. Daí, de flete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 2860 01:54", pela distância de 83,97 m., até encontrar o ponto 21. Daf, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimuth de 259919'07", pela distância de 177,02 m., até encontrar o -- ponto 22. Dal deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com azimuth de 236847'21", pela distância de 20.56 m., até encontrar o ponto 24. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha retas com o azimuth de 231924 22", pela distância de 186,64 m., até encontrar o ponto 25. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimuth de 213º11'48", pela distância de 15,14 ms., até encontrar o ponto 26. fim de confrontação com o Sr. Silvio Correia Dias Filho e início de confrontação com a - estrada existente. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 294835'30", pela distância de 35,97 m., até encontrar o ponto 27. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimuth de 284255 16", pela distância de - 10,84 m. até encontrar o ponto 28. Daí, deflete à esquerda - seguindo em linha reta, com c. azimuth de 262254'53", pela distância de 30,40 m, até encontrar o ponto 29. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 270239155, pala distância de 26,70 m.; até encontrar o ponto 30. Daí, de flete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimuth de 269219'18", pela distância de 28,72 m., até encontrar o ponto 31. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 278952'28", pela distância de 16,98 m., até encontrar' o ponto 32. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, B com o azimuth de 250947'38", pela distância de 11,28 m., até - encontrar o ponto 33. Daí, deflete à esquerda, seguindo em 11 linha reta, com o azimuth de 235915'04", pala distância de 14,86 m. até encontrar o ponto 34. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimuth de 221911'09", pela distância de 11,27 m., até encontrar o ponto 35. Daí, deflete à esquerda A seguindo em linha reta, com o azimuth de 215259138", pela distância de 69,34 m. até encontrar o ponto 36. Daf deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimuth de 264034'19", pela distância de 4,44. e, até encontrar o ponto 37. Daí, deflete direita, 30'46", pela distância de 1,75 m., até encontrar o ponto 38. (encontrar o ponto 38...). Daí, deflete à direita, em linha reta, com o azimuth de 11920'51", pela distância de - - 14,94 ms., até encontrar o ponto 39. Daf, deflete à esquerda - seguindo em linha reta, com o azimuth de 00206'29", pela distância de 31,85 m., até encontrar o ponto 40. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta,

com o azimute de 354255'56" pela distância de 20,58 m., até encontrar o ponto 41. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 356002'153", pela distância de 17,41 m., até encontrar o ponto 42. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 352021'123"; pela distância de 20,83 m., até encontrar o ponto 43. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, - com o azimute de 351208'40", pela distância de 9,16 m., até - encontrar o ponto 44. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 353223'07", pela distância de 12,67 m até encontrar o ponto 45. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 349019'49", "pela distância de 6,32 m até encontrar o ponto 46. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 11926'44", pela distância de 5.80 m., até encontrar o ponto 47. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 03058'155", pela distância de 27,94 m., até encontrar o ponto 48. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 357040'17", pela distância de 15,01 m. até encontrar o ponto 49. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 335954'114", pela distância de 18,27 m., até encontrar o ponto 50. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 336057'15", pela distância de 9,25 m., até encontrar o ponto 51. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 30226'54", pela distância de 9,56 m., até - encontrar o ponto 52. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 339820'53", pela distância de 21,66 m. até encontrar o ponto 53. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 339912'05", pela distância de 19,63 m., até encontrar o ponto 54. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 315034'40" A pela distância de 8,41 m., até encontrar o ponto 55. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 326953'35", pela distância de 37,12 m. até encontrar o ponto 56, fim da confrontação com a estrada existente e início de confrontação com a propriedade de João Faustino de Almeida em linha reta, com o azimute de 37237'53", pela distância de 520,36 m., até encontrar o ponto 57, fim da confrontação com a propriedade de João Faustino de Almeida e início de confrontação com a propriedade de Guido Pascoal Romano. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 108259'34", pela distância de 45,14 m., até encontrar o ponto 58. Daí deflete à direita seguindo em linha reta, com o azimute de 1 122°33'30", pela distância de 13,62 m., até encontrar o ponto 59. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta, com azimute de 140201'17", pela distância de 32,26 m., até encontrar o ponto 60. Daí, deflete à direita, seguindo em linha reta,, com o azimute de 161823'49", pela distância de 21,57 m., até encontrar o ponto 61. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 159230'58", pela distância de 24,17 ms. até encontrar o ponto 62. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 149920'24", pela distância de 7,77 m., até encontrar o ponto 63. Daí, deflete à esquerda seguindo em linha reta, com o azimute de 122901'12", pela distância de 74,05 m., até encontrar o ponto 6. Daí, deflete a esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 100 27'06" pela distância de 8,99 m., até encontrar o ponto 65. Daí, de flete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 101028'109", pela distância de 16,24 m., até encontrar o ponto 66. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o a azimute de 86030'52", pela distância de 9,05 m. até encontrar o ponto 67. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 71046'44", pela distância de 40,65 m., até encontrar o ponto 68. Daí, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com o azimute de 64931'31", pela distância de 8,70 ms., até encontrar o ponto 69, fim de confrontação com Guido Pascoal Romano, confrontação iniciada no ponto 57 e início de confrontação com a estrada de servidão existente. Daí, deflete à esquerda,

seguindo em linha reta, com o azimute de 532 37 42", pela distância de 14,26 m. até encontrar o ponto 70, fim de confrontação com a estrada de servidão e início de confrontação com Olavo Luccinio Itagyba. Daí, deflete à direita seguindo esta linha reta, com o azimute de 67217'18", pela distância de 15,55 m. até encontrar o ponto 71. Daí, deflete à – direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 186953'30", pela distância de 27,62 m. até encontrar o ponto 72, Daí deflete à direita, seguindo em linha reta, com o azimute de 196202'09", pela distância de 16,38 m., até encontrar - o ponto 1. parc. 3,0 Mod. fiscal 16,0. **MATRÍCULA:** 50.023, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP. **INCRA:** 634.018.016.845-9. **DATA DA PENHORA:** 06/11/2018 (evento 319) (penhora de 50%) e 03/04/2026 (evento 809) (ampliação da penhora para 100%) **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para outubro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$2.089.436,12 (dois milhões, oitenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais e doze centavos), para outubro de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: **Av.7** - Execução Extrajudicial - Distribuição - Processo nº 583.00.2008.204597-2 (ordem 1772/2008), 11ª Vara Cível Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **Av.08** - Arresto - Processo nº 0015372-93.2010.8.26.0048, 3ª Vara Cível de Atibaia/SP; **Av.09** - Penhora - Processo nº 6498322004, 3ª Vara Cível de Atibaia/SP; e **Av.10** - Penhora - Processo nº 0015372-93.2010.8.26.0048, 3ª Vara Cível de Atibaia/SP.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 1) Processo nº 0204597-44.2008.8.26.0100, 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, credores: Adolpho Veloso Ribeiro da Silva e Letícia Veloso Ribeiro da Silva (eventos 410 e 415); 2) Execução Fiscal nº 0001601-24.2016.4.03.6123, 1ª Vara Federal de Bragança Paulista/SP, credor: União Federal - Fazenda Nacional (evento 574); e 3) Processo nº 0015217-90.2010.8.26.0048, 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, credor: Asa Crédito Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não padronizados (evento 769).

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível acesso à informação, sendo necessária a intimação dos órgãos responsáveis.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO

FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes da oferta de compra, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: A alienação por iniciativa particular será conduzida pela Leiloeira Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em apresentar ofertas deverão se cadastrar previamente pelo site, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da oferta, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de proposta de compra durante o período acima estabelecido.

Durante a alienação, as ofertas deverão ser oferecidas diretamente no sistema e imediatamente divulgadas on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidas ofertas remetidas via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Após a oferta apresentada, a alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel (artigo 880, §2º, inciso I, CPC).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO: o pagamento da alienação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro até o dia útil seguinte após a oferta da proposta. A proposta à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá indicar sinal de pelo menos 50% (cinquenta por cento) à vista, em 24h a contar da oferta da proposta; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 2 (dois) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel alienado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da transação, não se incluindo no valor da oferta. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 05 de outubro de 2026.

Dr. Rogério Aparecido Correia Dias
Juiz de Direito