29ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **BRF CICOMAC EMPREENDIMETOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 10.353.538/0001-33); ESPÓLIO DE VIVALDO CUR,** representado por **MAURÍCIO CURI (CPF/MF Nº 060.681.158-36)** e seu cônjuge, se casado for**, MÁRCIA CURI CORAZZA (CPF/MF Nº 111.109.038-63)** e seu cônjuge, se casada for**,** e **MARIANA CURI (CPF/MF Nº 154.183.178-06)** e seu cônjuge, se casada for**;** do terceiro interessado: **ASSOCIAÇÃO COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES E DETENTORES DE DIREITOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO UPPER SIDE BATEL (CNPJ/MF Nº 18.589.126/0001-09)**; bem como dos credores **NELSON AUGUSTINCZJTK (CPF/MF Nº 321.561.979-20), REGINALDO ANTÔNIO CRESTANI (CPF/MF Nº 837.774.829-00), CLODOALDO DE CAMPOS SOUZA (CPF/MF Nº 913.030.449-00), ELIANE APARECIDA DE SOUZA (CPF/MF Nº 024.838.399-08), JOEL TONETTE (CPF/MF Nº 458.838.159-87), MARCOS PAULO DE JESUS (CPF/MF Nº 026.006.289-83), CLEUSA APARECIDA PEREIRA WALTRICK DOS SANTOS (CPF/MF Nº 843.472.369-72)), GIULLIAN PEREIRA DA COSTA (CPF/MF Nº 054.860.379-02), DAGMAR REGINA ARANTES (CPF/MF Nº 858.583.749-72), AGOSTINHO BRUNO ZIBETTI FILHO (CPF/MF Nº 005.654.919-97), CAMILLA CARLA CECCON ZIBETTI (CPF/MF Nº 042.402.959-63), VOTORANTIM CIMENTOS S/A (CNPJ/MF Nº 01.637.895/0001-32), LAIS PRISCILA CAMARGO (CPF/MF Nº 064.777.659-69), JAIME FIGUEIREDO DE SOUZA (CPF/MF Nº 361.831.568-68)** e **EDILSON JOSE BRANDAO LESSA (CPF/MF Nº 759.810.849-87)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Laura De Mattos Almeida, da 29ª 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 Ação Monitória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **GAMA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO DE CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)** em face de **BRF CICOMAC EMPREENDIMETOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 10.353.538/0001-33), ESPÓLIO DE VIVALDO CUR (CPF/MF Nº -), MAURÍCIO CURI (CPF/MF Nº 060.681.158-36), MÁRCIA CURI CORAZZA (CPF/MF Nº 111.109.038-63)** e **MARIANA CURI (CPF/MF Nº 154.183.178-06),** nos autos do **Processo nº 0026580-63.2020.8.26.0100** (Processo Principal nº 1130326-61.2019.8.26.0100), e foi designada a venda dos direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Alameda Dom Pedro II, n° 238, Batel, Curitiba/PR – CEP: 80420-060 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Um empreendimento imobiliário em construção com 1.939,98m² de área construída e 3.895,13m² de área total de terreno, anteriormente descrito como Lote 1-SO-A-80/C, medindo 63,60m de frente para a Alameda Dom Pedro II, Curitiba/PR, medindo do lado direito de quem da Alameda Dom Pedro II olha o imóvel 60,64m, onde faz frente para a Alameda Presidente Tauany, medindo do lado esquerdo de quem da Alameda Dom Pedro II olha o imóvel em três linhas, sendo a primeira com 43,72m, onde confronta com o lote de terreno nº 1-SO-A-80/B, a segunda linha defletindo a esquerda com 17,360m, onde confronta com os lotes fiscais nºs 011.000 e 012.000, medindo na linha de fundos de quem da Alameda Dom Pedro II olha o imóvel 64,30m, onde confronta com o lote fiscal nº 009.000, perfazendo uma área total de 3.895,130m², contendo uma casa e garagem de alvenaria.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	10.0.0033.0346.00-3	
Matrícula Imobiliária n°	80.933	Registro de imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 20	06/12/2016	Indisponibilidade	Proc. nº 0000481-56.2012.5.09.0651	Nelson Augustinczjtk
Av. 23	07/02/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0000873-27.2011.5.09.0652	Reginaldo Antônio Crestani
Av. 24	28/03/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0001500-94.2010.5.09.0028	Clodoaldo de Campos Souza
Av. 25	11/05/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0000718-34.2011.5.09.0002	Eliane Aparecida de Souza
Av. 27	27/03/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0001802-59.2014.5.09.0004	Joel Tonette
Av. 29	20/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0001003-15.2011.5.09.0006	Marcos Paulo De Jesus
Av. 30	10/06/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001210-29.2011.5.09.0001	Cleusa Aparecida Pereira Waltrick Dos Santos
Av. 31	29/07/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0001761-22.2011.5.09.0029	Giullian Pereira da Costa
Av. 32	05/10/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0026580-63.2020.8.26.0100	Gama – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado
Av. 33	20/06/2025	Indisponibilidade	Proc. nº 0001140-81.2011.5.09.0657	Dagmar Regina Arantes
Av. 34	11/08/2025	Indisponibilidade	Proc. nº 0003527-80.2016.8.16.0194	Agostinho Bruno Zibetti Filho, Camilla Carla Ceccon Zibetti
Av. 35	16/01/2026	Indisponibilidade	Proc. nº 0021439-92.2013.8.16.0001	Votorantim Cimentos S/A
R. 36	01/04/2026	Penhora	Proc. nº 0003527-80.2016.8.16.0194	Agostinho Bruno Zibetti Filho, Camilla Carla Ceccon Zibetti
Av. 37	04/09/2026	Indisponibilidade	Proc. nº 0001525-27.2011.5.09.0011	Lais Priscila Camargo
Av. 38	21/09/2026	Indisponibilidade	Proc. nº 0000009-50.2012.5.09.0006	Jaime Figueiredo de Souza

OBS.: 01: O imóvel se trata do empreendimento "Upper Side Batel" que está inacabado, com 1.939,98m² de área construída e 3.895,13m² de área total de terreno. A construção encontra-se com sua evolução paralisada no pavimento térreo. O empreendimento se encontra no bairro do Batel, que é considerado o bairro mais rico da cidade de Curitiba/PR. No referido bairro estão localizados o Shopping Pátio Batel, o Shopping Curitiba, o Crystal Plaza Shopping e o Shopping Novo Batel, além de 9 (nove) hospitais e mais de 100 (cem) restaurantes e bares (Laudo de Avaliação às fls. 890/946).

OBS.: 02: Foi registrado sob o nº 08 da Matrícula Imobiliária a Instituição de Condomínio para construção do empreendimento "Upper Side Batel". O projeto registrado corresponde a construção de um empreendimento composto de 1 (um) bloco, com 5

(cinco) subsolos e 10 (dez) pavimentos superpostos. O Arrematante não está obrigado a dar continuidade ao projeto, porém caso queira, poderá usufruir da incorporação.

OBS.: 03: O Arrematante não está vinculado a eventuais obrigações assumidas pelo devedor em relação as unidades imobiliárias.

OBS.: 04: Foi deferida a penhora sobre os direitos do imóvel, tendo em vista que o referido bem foi dado em garantia fiduciária às cédulas de crédito bancário objeto da presente execução. Havendo arrematação, será baixado o apontamento referente à Alienação Fiduciária realizada.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 16.420.626,14 (Mar/2023 – Avaliação às fls. 890/946).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 19.176.196,69 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 2.769.844,23 (Nov/2026) – R$ 2.581.743,35 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 188.100,88 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Credores
Fls. 1061/1062	Evento 253	R$ 53.152,84 (Out/2023)	Proc. nº 0001761-22.2011.5.09.0029	Giullian Pereira Da Costa
Fls. 1100/1102	Evento 253	R$ 392.979,54 (Nov/2023)	Proc. nº 0001218-60.2012.5.09.0004	Joel Tonette
Fls. 1424/1427	Evento 253	R$ 1.341.115,03 (Dez/2023)	Proc. nº 0000481-56.2012.5.09.0651	Nelson Augustinczjtk
Fls. 1436/1438 1448/1450	Fls. 1439 e 1451/1452	R$ 326.455,29 (Ago/2020)	Proc. nº 0001263-08.2010.5.09.0013	Edilson Jose Brandao Lessa

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 195.610.732,88 (Jul/2021 - Fls. 747).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **14 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 17 de dezembro de 2026 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 17 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 21 de janeiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.**

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 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.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, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. 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 n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 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 por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, 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 (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 ao 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 lanços 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 n° 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. 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, 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, §1°, 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 será expedida a Carta de Arrematação/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 n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São

Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 23 de novembro de 2026.

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

DRA. LAURA DE MATTOS ALMEIDA
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis