

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 33ª Vara Cível do Foro Central Cível/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1005084-39.2017.8.26.0011](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO** - CNPJ 19.221.032/0001-45.
EXECUTADO: **ESPÓLIO DE AGNELLO BUENO PACHECO** na pessoa de seu inventariante **AGNELO DE CARVALHO PACHECO** - CPF 011.298.996-91.
AGNELO PACHECO CRIAÇÃO E PROPAGANDA LTDA. - CNPJ 54.779.343/0001-25
INTERESSADOS: **ADRIANA DE CARVALHO PACHECO** - CPF 100.172.668-58 (herdeira);
ANDRÉ DE CARVALHO PACHECO - CPF 218.491.478-92 (herdeiro);
EDUARDA BOTENE PACHECO CPF 515.427.798-80 (herdeira); **RENATA BOTENE PACHECO** - CPF 109.560.798-73 (herdeira);
BRK S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO - CNPJ 12.865.507/0001-97 (credora);
VITÓRIA MARIA DE CARVALHO PACHECO - CPF 150.943.868-83 (coproprietária);
PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE- CNPJ 18.715.383/0001-40;
AUTOS Nº 0010989-81.2014.5.01.0047 - 47ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ;
AUTOS Nº 1120207-12.2017.8.26.0100 - 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP.

1º LEILÃO: início em **07/10/2026**, às **10h30min**, e término em **13/10/2026**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **03/11/2026**, a partir das **10h30min¹**;
LANCE MÍNIMO: **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação².

DESCRIÇÃO DO BEM: **APTO. 201, EDIFÍCIO MONTE BRANCO**, situado à rua Muzambinho, 265, Anchieta, Belo Horizonte/MG, com a área construída de 153,83m2 com todas as instalações, benfeitorias, pertences, com direito à vaga de garagem e a fração ideal de 0,07281 do terreno formado pelos lotes nos 26 e 28 do quarteirão 04, da ex-Colônia Adalberto Ferraz, lotes esses que possuem a área total de 704,50m2 e as seguintes medidas e confrontações: 31m de frente para a rua Muzambinho; 19m de fundos com quem de direito; 35m do lado direito para a rua Cabo Verde esquina com rua Muzambinho e 24m do lado esquerdo para o prédio 289, da rua Muzambinho. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, sob nº. 110.004.026.005-7. **MATRÍCULA Nº 1.414**, do 2º CRI de Belo Horizonte-MG. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado, Espólio de Agnelo Bueno Pacheco.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$546.666,66 (quinhentos e quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), em junho/2025³, que atualizado, corresponde à **R\$572.429,39 (quinhentos e setenta e dois mil, quatrocentos e vinte e nove reais e trinta e nove centavos)**, para setembro/2026.

¹ Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

² Nos termos da decisão de fls. 1.132/1.134, deverá ser integralmente resguardada a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) pertencente à coproprietária não executada, destinando-se o remanescente de 20% (vinte por cento) ao Executado.

³ Média aritmética simples dos 3 (três) laudos de avaliação (fls. 1.037/1.051), homologado às fls. 1.076/1.079.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$714.195,05 (setecentos e quatorze mil cento e noventa e cinco reais e cinco centavos), em fevereiro de 2025 (fl. 1015), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o bem, quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicarão na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital. **CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO:** 6) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil;

II - ÔNUS: a penhora do processo exequendo está assentada à fl. 952 dos autos. Consta da matrícula: **Av. 09**, (19/02/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, extraída dos autos nº 1005084-39.2017.8.26.0011 da 33ª Vara Cível do Foro Central; **R.10**(27/09/2024)PENHORA Exequenda; **Av. 11** (22/08/2025) INDISPONIBILIDADE DE BENS, extraída dos autos nº 0010989-81.2014.5.01.0047 da 47ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; **R.12**(24/04/2026) PENHORA, extraída dos autos nº 1120207-12.2017.8.26.0100 da 35ª Ofício Cível de São Paulo/SP.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 4 (quatro) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** 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. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de

pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA

Juíza de Direito