



Número: **0036009-35.2013.8.07.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 5015-1, 5º Andar, Ala A, Zona Cívico-**

Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900

Última distribuição : **11/03/2019**

Valor da causa: **R\$ 10.335.050,51**

Assuntos: **Inadimplemento, Compra e Venda, Penhora / Depósito/ Avaliação**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO-PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I (EXEQUENTE)	
	RODRIGO CINESI PIRES DE MELLO (ADVOGADO) FERNANDO ADDINY ZIROLDO (ADVOGADO) LUIZ FELIPE TESTA CANEQUIM (ADVOGADO) GUSTAVO DE LIMA AFFINI (ADVOGADO) ANA LUIZA LOUVERBECK CHAGAS (ADVOGADO)
RICARDO ANDRE QUAINI (EXECUTADO)	
	VINICIUS ALEXANDRE DE MELO E RODRIGUES (ADVOGADO)

Outros participantes	
CLEBER DA SILVA RIBEIRO CARDOZO (INTERESSADO)	
	HENRIQUE ORLANDO GASPAROTTI (ADVOGADO) ADEMIR SCOLA (ADVOGADO) TAINARA ALVES ALAMAO (ADVOGADO)
ELENIR EUZEBIO SALINO CARDOZO (INTERESSADO)	
	HENRIQUE ORLANDO GASPAROTTI (ADVOGADO) ADEMIR SCOLA (ADVOGADO) TAINARA ALVES ALAMAO (ADVOGADO)
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
290996338	16/09/2026 13:52	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**

Cartório: 2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA

Processo: 0036009-35.2013.8.07.0001

Autor(es)/Exequente(s): FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO-PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I

Advogado(s): RODRIGO CINESI PIRES DE MELLO (318809SP), FERNANDO ADDINY ZIROLDO (293548SP), LUIZ FELIPE MENEGUINI (428441SP), GUSTAVO DE LIMA AFFINI (458820SP), ANA LUIZA LOUVERBECK CHAGAS (457651SP)

Réu(s)/Executado(s): RICARDO ANDRE QUAINI

Advogado(s): VINICIUS ALEXANDRE DE MELO E RODRIGUES (30017PR)

Interessado: CLEBER DA SILVA RIBEIRO CARDOZO

Advogado(s): HENRIQUE ORLANDO GASPAROTTI, ADEMIR SCOLA, TAINARA ALVES ALAMAO

Interessado: ELENIR EUZEBIO SALINO CARDOZO

Advogado(s): HENRIQUE ORLANDO GASPAROTTI, ADEMIR SCOLA, TAINARA ALVES ALAMAO

Código Leilojus: #2541

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Felipe Costa da Fonseca Gomes**, Juiz(a) de Direito da **2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA**, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ão) levado(s) a LEILÃO o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal <https://www.bastonleiloes.com.br/>, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **MOUZAR BASTON FILHO**, portador(a) do CPF nº **071.583.088-04**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **115**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **19 de outubro de 2026, às 18h50min**, por valor equivalente ou superior a **100,00%** da avaliação, permanecendo aberto por 10 minutos. O sistema estará disponível para recepção de lances, com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º pregão (art. 11 da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á no sistema sem interrupção até o próximo evento.

O **2º pregão** inicia-se no dia **22 de outubro de 2026, às 18h50min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **65,00%** da avaliação, conforme



decisão de ID **287441283**.

Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (artigo 21 da Resolução 236 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do **leiloeiro(a)** e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM

- 1. Uma fazenda, com área total de 848,95052ha, denominado Fazenda São Carlos I, localizada no município de Sinop/MT. O imóvel está com cultivo de soja em fase de crescimento, tendo afixada no início da lavoura uma placa com a descrição GRUPO BS Agronegócios- FAZENDASÃO CARLOS I- LAVOURA, sendo que a área cultivada faz margem com a estrada de acesso à fazenda Dakar II, com distância de 600 metros, e o restante da área está em mata nativa, aparentemente já explorada a extração de madeira. O bem possui área de Preservação Florestal de 424,50ha relativos a 50% da propriedade, conforme AV-2 de sua matrícula. Registros anteriores nºs 5.491 e 5.492. Dados do registro do imóvel: Matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: R\$ 28.660.561,10 (vinte e oito milhões e seiscentos e sessenta mil e quinhentos e sessenta e um reais e dez centavos), conforme avaliação de ID 223150336.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP e IPVA), ÔNUS REAIS E OUTRAS:

Caberá ainda à parte interessada verificar outros débitos incidentes sobre o imóvel/veículo que não constem dos autos, conforme determina o art. 18 da Resolução 236/CNJ. Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (como débitos condominiais) e os débitos tributários anteriores (como IPTU e Taxa de Limpeza Pública - TLP, ou IPVA) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º do CPC e art. 130, parágrafo único do CTN. Para terem preferência sobre os demais créditos, o Arrematante deverá informar tais débitos no processo judicial, apresentando extratos comprobatórios (arts. 323, 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN).

ÔNUS: sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca de 1º grau em favor da INLOGS Logística LTDA, conforme R-10 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de**



Sinop/MT

2) Hipoteca de 2º grau em favor da Agrenco do Brasil S/A, conforme R-12 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

03) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial por quantia certa, processo nº 2005/314, em que Bunge Fertilizantes S/A move contra Cristiano José Quaini, perante a 4º Vara Cível da Comarca de Sinop/MT, conforme R-13 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

04) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 9847-52.2010.811.0015, em que Banco CNH Capital S/A move contra Cristiano José Quaini e outros, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Sinop/MT, conforme AV-32 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

05) Ação Monitória, extraída dos autos do processo nº 5482-52.2010.811.0015, em que Agro Amazônia Produtos Agropecuários LTDA move contra Cristiano José Quaini e outros, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Sinop/MT, conforme AV-33 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

06) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos do processo nº 4562-83.2016.4.01.3603, em que Ibama move contra Cristiano José Quaini, perante o Tribunal Regional Federal da Primeira Região - Subseção Judiciária da Comarca de Sinop/MT, conforme R-35 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

07) Arrematação de 50% do bem, extraída dos autos do processo nº 01426.2009.036.23.00-1, em que Marcos Pereira dos Santos move contra Cristiano José Quaini, perante a 1º Vara do Trabalho da Comarca de Sinop/MT, conforme R-44 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

08) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos do processo nº 0000177-62.2018.8.07.0001, em que Petribu Cabrera e Pires de Mello Sociedade de Advogados move contra Ricardo André Quaini, perante a 14º Vara Cível da Comarca de Brasília/DF, conforme R-49 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

09) Penhora da parte ideal pertencente ao Ricardo André Quaini, extraída dos autos do processo nº 0036009-35.2013.8.07.0001, em que Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Alternative Assets I move contra Ricardo André Quaini, perante a 2º Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais da Comarca de Brasília/DF, conforme R-50 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT

10) Averbação premonitória, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0007374-20.2015.8.11.0015, em que M.S Comercial Agrícola LTDA move contra Ricardo André Quaini e outros, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Sinop/MT, conforme AV-52 da matrícula nº 9.785, Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop/MT



DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 10.335.050,51 (dez milhões e trezentos e trinta e cinco mil e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), conforme consta no Cálculo de ID 253666996.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) <https://www.bastonleiloes.com.br/>, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: RG, CPF, comprovante de endereço e se for pessoa jurídica CNPJ e contrato social (resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

O bem a ser leiloadado encontra-se em poder de **Ricardo André Quaini**. A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra o bem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do(a) leiloeiro(a) ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como taxas e emolumentos do depósito público, se houver. (Art. 901, "caput", § 1o e § 2o e Art. 903 do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guia de depósito judicial em favor do Juízo desta 2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

COMISSÃO DO(A) LEILOEIRO(A):

A comissão devida ao(à) leiloeiro(a) será de **5.00% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, mediante pagamento de guia de depósito judicial, vinculado ao respectivo juízo, conforme Provimento Judicial 51/2020 do TJDF.

Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do



Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

Eventual ressarcimento ao depositário das despesas com a desmontagem, a remoção, o transporte, a transferência, a guarda e a conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, correrão por conta do arrematante, mediante pagamento de guia de depósito judicial.

O(A) leiloeiro(a) fica desde já desobrigado(a) de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados. O(A) leiloeiro(a) público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

ATENÇÃO: o(a) leiloeiro(a) oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDFT (www.tjdft.jus.br) para acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

Fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a) a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Nos termos do provimento Judicial 51/2020, o(a) leiloeiro(a) Oficial ou o arrematante poderão usufruir da assinatura eletrônica ou da assinatura digital no auto de arrematação utilizando certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICP-Brasil, conforme decisão judicial.

Em relação aos lances ocorridos, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do(a) leiloeiro(a) em até 24 horas, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo (podendo incorrer nas penalidades legais, conforme Artigos 335 e 358 do Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, à critério do juízo, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação ou esta será resolvida, na forma do



art. 903, § 1º, III. ficando o arrematante faltoso impedido de participar de eventual novo leilão, na forma do art. 897, ambos do CPC.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na página do TJDF (www.tjdft.jus.br). Nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do(a) leiloeiro(a) e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

Brasília, 16 de setembro de 2026.

Renata Filippi da Silva Amorim

OFICIAL DE GABINETE - FC05 Assinado por delegação.

