

 <b>TJDFT</b>	Poder Judiciário da União  TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
	<b>Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça</b>  <b>13VARCVBSB</b> 13ª Vara Cível de Brasília Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 704, 7º Andar, ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900 Telefone: (61) 3103-7713 ou 3103-7701 (whatsapp) E-mail 13vcivel.brasilia@tjdft.jus.br Horário de atendimento: 12:00 às 19:00h

## EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL

**Processo nº: 0029358-12.1998.8.07.0001 - Cumprimento de sentença**

**Exequente:** DANIEL OLIVEIRA DE AZEVEDO - CPF: 024.289.891-20

**Advogado:** DANIEL OLIVEIRA DE AZEVEDO - OAB/DF 853

**Executado:** ESPÓLIO DE SERGIO AUGUSTO NAYA - CPF: 001.838.141-34

**Advogada:** SUELI ALVARES HOLANDA - OAB/DF 9360

**Interessada:** ISIS GUIMARAES DE AZEVEDO - CPF: 276.060.071-87

**Advogado:** DANIEL OLIVEIRA DE AZEVEDO - OAB/DF 853

**Interessado:** MIGUEL PEDRO DE VASCONCELOS SOUZA - CPF: 146.438.121-68

**Advogado:** THIAGO JOSE VIEIRA DE SOUSA - OAB/DF 36451

**Interessado:** SERSAB

**Advogado:** Não consta advogado

**Interessado:** SERSAN - SOCIEDADE DE TERRAP. CONST. CIVIL E AGROP. LTDA - CNPJ:



00.476.366/0001-31

**Advogado:** FRANCISCO DE ASSIS CAMPOS NETO - OAB/DF 6657

**Interessada:** C.G.D.A.I

**Advogado:** DANIEL OLIVEIRA DE AZEVEDO - OAB/DF 853

**Interessado:** E-HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 10.339.027/0001-67

**Advogados:** DAVID PESSOA BEGHINI SIQUEIRA - OAB/GO 47429; JORGE FELIPE CALDAS DE OLIVEIRA - OAB/GO 46003

O Excelentíssimo Sr. Dr. JOÃO LUIS ZORZO, Juiz de Direito em Substituição Legal da Décima Terceira Vara Cível de Brasília, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descritos no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69, regularmente inscrito na JUCIS-DF sob o nº 037-2005, com endereço no STRC Sul Trecho 02, Conjunto B, Lotes 02/03 - CEP 71225-522, Brasília/DF, telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail [contato@flexleiloes.com.br](mailto:contato@flexleiloes.com.br), através do portal [www.flexleiloes.com.br](http://www.flexleiloes.com.br).

#### **DATAS E HORÁRIOS** (horários de Brasília)

**1º Leilão: dia 17/08/2021 às 14h40**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

**2º Leilão: dia 20/08/2021 às 14h40**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação**.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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 e 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 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 DO BEM:** Apartamento nº 104, do Bloco “A”, da SQS-216, Brasília - DF, composto de sala,

---



varanda, dois quartos sociais, circulação, lavabo, banheiro, suíte (quarto, vestiário e banheiro), cozinha, área de serviço, quarto de empregada, banheiro de empregada e uma vaga de garagem a ele vinculada, situada no subsolo, com a área privativa de 167,956m<sup>2</sup>, área de uso e propriedade comum de 97,119m<sup>2</sup>, área total de 265,075m<sup>2</sup> e a respectiva fração ideal de 0,027777 do terreno constituído pela projeção nº 01 e das partes comuns, conforme descrição na certidão de ônus da matrícula nº 78077 do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** O bem imóvel foi avaliado em R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) em 13/05/2019, conforme laudo de avaliação folhas ID 42375636 - Pág. 4.

**FIEL DEPOSITÁRIO:** Daniel Oliveira de Azevedo, CPF: 024.289.891-20.

**ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC):** Consta da matrícula nº 78077 em R.7-78077 o registro de penhora oriundo dos autos em ápice em 26/09/2017; Em R.6-78077 consta o registro de penhora oriundo dos autos nº 2012.01.1.194412-4 da 11ª Vara Cível de Brasília, para garantia da dívida no valor de R\$111.969,35 em 14/07/2014; E em Av.9-78077 consta averbação de indisponibilidade oriunda dos autos nº 0000117-65.2016.5.10.0021, da 21ª Vara do Trabalho de Brasília, em 14/02/2018.

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS:** Inscrição nº 45853401 (Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal), conforme certidão nº 190089778132021 expedida em 01/07/2021, há débitos vincendos de IPTU e TLP. Caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores ao leilão de natureza *propter rem* (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos anteriores tributários (por exemplo: IPTU e TLP) incidirão sobre o preço da arrematação (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional - CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do Código de Processo Civil e Art. 130, § único do Código Tributário Nacional).

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$3.561.985,65, em 03/02/2021, conforme petição de ID 82885472.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.flexleiloes.com.br](http://www.flexleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail [contato@flexleiloes.com.br](mailto:contato@flexleiloes.com.br), o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura. (Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

A venda será efetuada no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil), bem como eventuais demandas para desocupação do imóvel.

Nos termos da Decisão Interlocutória de 04 de dezembro de 2020 - ID 78050913, caso se trate de condomínio



irregular, deve ser consignado no edital respectivo que eventual aquisição por meio de arrematação em leilão judicial não afeta o direito do Poder Público (notadamente a TERRACAP) de agir futuramente, seja para autorizar a regularização e cobrar eventuais valores que entende devidos, seja para determinar a sua dissolução, caso presente o interesse público.

Nos termos do art. 897 do CPC, se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido neste edital, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, e, caso seja realizado um novo leilão, não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro 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 13ª Vara Cível de Brasília, que poderá ser emitida pelo leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro poderá ser pago na forma indicada pelo Leiloeiro.

O pagamento também poderá ser efetuado por meio depósito equivalente a 20% do valor da arrematação, como sinal, com o pagamento do remanescente no prazo de 2 dias úteis, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos da Decisão ID 78050913.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@flexleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). 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 na hasta pública. Na hipótese de acordo ou remissão após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição em prestações ou à vista apresentada diretamente nos autos.

**PARCELAMENTO:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. As propostas de parcelamento **deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca do próprio bem imóvel alienado, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento e saldo.

No caso de atraso no pagamento de quaisquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento), nos termos do art. 895, §4º do Código de Processo Civil. Além disso, 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.

Cabe ressaltar que as propostas de pagamento de lances à vista sempre prevalecerão sobre a proposta de pagamento parcelado, sendo que a apresentação da proposta não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Sendo em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Os interessados que optarem pela aquisição em prestações se obrigam ao pagamento da comissão a que o leiloeiro faz jus, no percentual de 5% (cinco por cento).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail: [contato@flexleiloes.com.br](mailto:contato@flexleiloes.com.br).

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)), nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil e em site especializado do leiloeiro e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

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.

Eu, Rodrigo Caputo Guimarães, Diretor de Secretaria Substituto, de Ordem do M.M. Juiz de Direito em Substituição Legal, JOÃO LUIS ZORZO, assino o presente edital.

---

