



Número: **0038035-69.2014.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **09/05/2019**

Valor da causa: **R\$ 853.380,93**

Processo referência: **0038035-69.2014.8.07.0001**

Assuntos: **Inadimplemento, Condomínio em Edifício, Valor da Execução / Cálculo / Atualização,**

Penhora / Depósito/ Avaliação

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO EDIFICIO BELVEDERE (EXEQUENTE)	
	ADAO RENATO KOSMALKI (ADVOGADO) FRANCISCO BASTOS FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)
JUNIA DE ABREU GUIMARAES SOUTO (EXECUTADO)	
	OSCAR LUIS DE MORAIS (ADVOGADO)

Outros participantes	
OSCAR LUIS DE MORAIS (INTERESSADO)	
	OSCAR LUIS DE MORAIS (ADVOGADO)
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
168345121	15/08/2023 12:56	Edital	Edital

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

12ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 703, 7º Andar, Ala A, Zona
Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900
Telefone: (61)3103-6845
Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

EDITAL LEILÃO ELETRÔNICO

Prazo: 20 dias úteis

Número do processo: **0038035-69.2014.8.07.0001**
Classe judicial: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)**

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO BELVEDERE - CNPJ: 03.657.418/0001-64, representado por Dr. ADAO RENATO KOSMALKI - OAB DF0011557, Dr. FRANCISCO BASTOS FERREIRA DA SILVA - OAB DF45991

Executado: JUNIA DE ABREU GUIMARAES SOUTO - CPF: 462.934.001-78, representados por Dr. OSCAR LUIS DE MORAIS - OAB DF4300-A - CPF: 143.576.071-91

A Excelentíssima Dra. PRISCILA FARIA DA SILVA, Juíza de Direito da 12ª Vara Cível de Brasília, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados será levado a **LEILÃO ELETRÔNICO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pela leiloeira oficial Jussara Santos Ermano Sukiennik, regularmente inscrita na JUCIS-DF sob o nº 56/2012, por meio do portal eletrônico (*site*) www.jussiaraleiloes.com.

DESCRIÇÃO DO BEM: Grupo n.º 1001, situado no 10º pavimento do Edifício construído no Lote n.º 04, Quadra 06, do Setor De Autarquias Sul, Brasília/DF, composto de salão e dois banheiros, com a área privativa de 240,657m², registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob a matrícula n. 22696.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Brasília/DF

AVALIAÇÃO DOS BENS: O imóvel foi avaliado em **2.238.110,00 (dois milhões, duzentos e trinta e oito mil, cento e dez reais)**, conforme laudo de avaliação datado de 27 de janeiro de 2022 (ID 113873108).

PREÇO MÍNIMO: o bem poderá ser alienado pelo preço mínimo igual ao do valor da avaliação, salvo na segunda praça, em que poderá ser alienado por preço **não inferior a 50% do**



valor da avaliação, ou seja, R\$ 1.119.055,00 (um milhão, cento e dezenove mil e cinquenta e cinco reais).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 CPC), ou em prestações, caso em que deverá o interessado apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a **50% do valor da avaliação**, ou, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

A apresentação da proposta para pagamento parcelado não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

FIEL DEPOSITÁRIO: JUNIA DE ABREU GUIMARAES SOUTO - CPF: 462.934.001-78.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º leilão: inicia-se no dia 04/09/2023, às 12h00min., aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação, **ou seja, R\$ 2.238.110,00 (dois milhões duzentos e trinta e oito mil e cento e dez reais).** O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º leilão: inicia-se dia 06/09/2023, às 12h00min., aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que poderão ser inferiores ao valor da avaliação, conforme item "Preço Mínimo", **não poderão ser inferiores a 50% do valor da avaliação, ou seja, R\$ 1.119.055,00 (um milhão, cento e dezenove mil e cinquenta e cinco reais).** O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento da primeira hasta. 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 e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (Art. 886, VI, CPC):

Constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames:

R.13-22696 - PENHORA - De acordo com certidão datada de 13/02/2017, expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Brasília/DF, extraída dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Processo nº 2014.01.1.145131-9. movida pelo credor CONDOMINIO EDIFICIO BELVEDERE, em desfavor da devedora JUNIA DE ABREU GUIMARÃES SOUTO, que tem por assistentes do exequente Carlos Eduardo Caputo Bastos Elver Arrais Bastos, os direitos aquisitivos do imóvel foram/penhorados para garantia da dívida no valor de R\$78.480,57. Registre-se que a penhora em comento foi desconstituída pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Brasília, entretanto a averbação da penhora permanece na certidão de ônus do imóvel, em virtude de os emolumentos cartorários não terem sido recolhidos pela parte interessada; **R. 14-22696** - PENHORA - De acordo com termo datado de 30/08/2017, expedido pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível de Brasília/DF, extraída dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Processo nº 0038035-69.2014.8.07.0001, movida pelo credor CONDOMINIO EDIFICIO BELVEDERE, em desfavor da devedora JUNIA DE ABREU GUIMARÃES SOUTO, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 515.116,15 (valor atualizado em 14/03/2023 para R\$ 853.380,93, ID 152539544) ; **R.14-22696** - PENHORA - De acordo com Termo de Penhora datado de 27/03/2020, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Brasília/DF, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Processo nº 0732320-63.2018.8.07.0001, movida pelo credor CONDOMINIO EDIFICIO BELVEDERE, 50% do imóvel foi penhorado - pertencente a coproprietária JUNIA DE ABREU GUIMARAES SOUTO (retificação av. 18-22696) - para garantia da dívida no valor de R\$ 641.285,68; outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

Constam as seguintes penhoras no rosto dos autos (0038035-69.2014.8.07.0001):

a) Processo 702486-15.2018.8.07.0001, da 17ª Vara Cível de Brasília, que penhorou no rosto destes autos valores que venham a caber a Oscar, dívida de R\$218.535,29 junto ao Condomínio Belvedere (Ofício de novembro de 2019 em ID Num. 48873645 - Pág. 2 e termo de penhora em ID 49761959); b) Processo 0732320-63.2018.8.07.0001, da 2ª Vara Cível de Brasília, no qual se penhorou 50% da cota parte do imóvel que cabe a Oscar, conforme R-17 da matrícula do imóvel, por dívida no valor de R\$641.285,68 junto ao Condomínio Belvedere (registro em 27/03/2020); c) Processo 0736594-07.8.07.0001, da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, que penhorou no rosto destes autos valores que venham a caber a Oscar, dívida de R\$1.643.969,06, junto ao Condomínio Belvedere (Decisão de julho de 2021, ID 98500199, termo de penhora em ID 99373207); d) Processo 0706022-63.2020.8.07.0001, da 12ª Vara Cível de Brasília, no qual pende pedido de penhora da cota parte do imóvel que cabe a Oscar, que é executado por dívida junto ao Condomínio Belvedere, no valor de R\$ 792.710,41.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS e CONDOMINIAIS: inscrição imobiliária sob o n.º 30395941. Constam débitos de IPTU/TLP vencidos e vincendos no valor total de R\$ 28.858,39 (vinte e oito mil oitocentos e cinquenta e oito reais e trinta e nove centavos), conforme certidão n.º 208063555702023, emitida no site da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal em



10/07/2023. Caberá ao interessado a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores à arrematação de natureza *propter rem* (por exemplo: débitos condominiais), e os débitos tributários anteriores (por exemplo: IPTU e TLP) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CNT). Assim, os mencionados débitos deverão ser informados pelo Arrematante nos autos da execução 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\$ 853.380,93 (oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e oitenta reais e noventa e três centavos), atualizado até 14/03/2023 (ID 152539544/152541349).

DESPESAS: além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor da arrematação, pagará o arrematante eventuais ressarcimentos de despesas do leiloeiro com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

Compete ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, nos termos do art. 7º da Resolução 236/CNJ. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a guarda e despesas dos bens poderá ser deduzida do produto da arrematação (art. 7º, § 4º, da Resolução 236/CNJ).

DA SATISFAÇÃO DO CRÉDITO: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (Art. 908, § 1º, do CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site da leiloeira Jussara Santos Ermano Sukiennik, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@jussaraleiloes.com, 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).

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Não caberá responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou aparentes. Despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferências patrimoniais dos bens arrematados correrão por conta do arrematante (art. 29 da Resolução 236/2016 - CNJ).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante (24 horas), por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 CPC), ou em prestações, caso em que deverá o interessado apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta



conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

A apresentação da proposta para pagamento parcelado não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão da leiloeira 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 Vara, que poderá ser emitida pela leiloeira. O valor da comissão da leiloeira poderá ser pago na forma indicada pela leiloeira. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@jussiaraleiloes.com. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira 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, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

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

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. 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 remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com a leiloeira pelos telefones (61) 3710-7000 e (61) 99819-0030, e-mail: contato@jussiaraleiloes.com. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados para o e-mail contato@jussiaraleiloes.com.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF (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, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do presente edital de leilão.

Documento expedido por Karina Clouz Ferreira dos Santos, Mat. 320345. Eu, ANA PAULA FERNANDES MARTINS, Diretora de Secretaria, confiro por determinação da MM^a. Juíza de Direito.

Documento datado e assinado eletronicamente, pelo juiz ou juíza, conforme certificação digital.

