



Número: **0707367-30.2021.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

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

Última distribuição : **08/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 85.917,77**

Processo referência: **0707367-30.2021.8.07.0001**

Assuntos: **Despesas Condominiais, Valor da Execução / Cálculo / Atualização, Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO EMBAIXADOR (EXEQUENTE)	
	BADIO GOMES DE SANTANA (ADVOGADO) JOSE DOMINGOS GOMES DE SANTANA (ADVOGADO)
CLEOFAZ DELEVEDOVE (EXECUTADO)	
	HUGO FLAVIO ARAUJO DE ALMEIDA (ADVOGADO)

Outros participantes	
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
176154931	30/10/2023 19:33	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 718, 7º Andar, Ala B, Zona
Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900
Telefone: (61)3103-6845
Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

EDITAL LEILÃO ELETRÔNICO

Número do processo: 0707367-30.2021.8.07.0001

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO EMBAIXADOR - CNPJ: 00.720.268/0001-06

Advogados: BADIO GOMES DE SANTANA - OAB/DF 41902

JOSE DOMINGOS GOMES DE SANTANA - OAB/DF 26124

EXECUTADO: CLEOFAZ DELEVEDOVE - CPF: 185.105.311-53

Advogado: HUGO FLAVIO ARAUJO DE ALMEIDA - OAB/DF 21827

Objeto: INTIMAÇÃO de INTERESSADOS, para tomar conhecimento da realização de LEILÃO ELETRÔNICO

A Dra. BRUNA DE ABREU FÄRBER, Juíza de Direito Substituta da 12ª 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 ELETRÔNICO o(s) bem(ns) descritos no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pela leiloeira oficial Jussira Santos Ermano Sukiennik, regularmente inscrita na JUCIS-DF sob o nº 56/2012, através do portal eletrônico (site) www.jussiaraleiloes.com.

DESCRIÇÃO DOS BENS: Salas 109 e 110 do Edifício Embaixador, situado no Setor Comercial Sul – SCS, Quadra 04, Bloco A, lotes 13, 14, 15, 16 e 17, Brasília/DF, matriculadas sob os n.ºs 26.882 e 9.022 registradas no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Características conforme o laudo de avaliação (ID 139876303): "O imóvel é composto por 02 (duas) salas conjugadas, cada uma com 30,00m² de área, perfazendo um total de 60,00m² de área privativa e apresenta a seguinte configuração: recepção pela sala 109 com hall de entrada, pequena copa, 04 salas e 02 banheiros, piso flutuante e apresenta bom estado de conservação".

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Setor Comercial Sul – SCS, Quadra 04, Bloco A, lotes 13, 14, 15, 16 e 17, Edifício Embaixador, Salas 109 e 110, Brasília/DF, CEP 70300-907. Obs.: A certidão de ônus não apresenta alteração no endereçamento dos imóveis, constando ainda Quadra n.º 13.

AVALIAÇÃO DOS BENS: Os imóveis foram avaliados em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme laudo de avaliação realizado em 14/10/2023 (ID 139876303).

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 pelo preço mínimo de 70% do valor da avaliação, por força do parágrafo único do art. 891 do CPC.

FIEL DEPOSITÁRIO: CLEOFAZ DELEVEDOVE - CPF: 185.105.311-53, conforme decisão de ID 134782319.



DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º leilão: inicia-se no dia 13/11/2023, às 14h40, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que **não poderão ser inferiores ao valor da avaliação, ou seja, R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro pregão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

2º leilão: inicia-se dia 16/11/2023, às 14h40, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que **não poderão ser inferiores a 70% do valor da avaliação, ou seja, R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**. O sistema estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento, sem êxito, do primeiro pregão.

Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final acima estipulado, o horário de fechamento do pregão 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 236/2016 do CNJ); passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação judicial, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema da leiloeira 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 os seguintes gravames nas matrículas imobiliárias dos imóveis: Sala 109: R.3 - 26882 - PENHORA oriunda do presente processo; Sala 110: R.6 - 9022 - PENHORA oriunda do presente processo.

Constam, ainda, em desfavor da parte executada, três ações judiciais (n. 0001314-96.2016.8.07.0018, n. 0019224-10.2014.8.07.0018 e n. 0704513-86.2019.8.07.0016) concernentes a cobrança de dívidas fiscais relativas ao IPTU dos imóveis.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS e CONDOMINIAIS: Inscrições imobiliárias sob os n.ºs 06211496 e 0621150X. Constam débitos vencidos e vincendos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 52.012,32 (cinquenta e dois mil, doze reais e trinta e dois centavos), conforme consulta realizada no site da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, em 20/10/2023. 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).

Caberá a parte interessada a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel que não constem nos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 115.284,19 (cento e quinze mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dezenove centavos), atualizado até 17/09/2023 (ID 172198775).

DESPESAS: Além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor da arrematação, são de responsabilidade do arrematante os atos e despesas 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).

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 24h antes da realização do leilão, no site da leiloeira Jussira Santos Ermano Sukiennik, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@jussiaraleiloes.com, cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, RG e CPF do cônjuge, 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).

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).

PARCELAMENTO (nos moldes do art. 895 do CPC): 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 70% (setenta 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 ser 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. Por fim, 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.



COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à leiloeira 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. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ). Não será devida a comissão à leiloeira 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, a leiloeira 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 da leiloeira 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 Kleber Alves Freitas, Mat. 318151. Eu, ANA PAULA FERNANDES MARTINS, Diretora de Secretaria, confiro por determinação da MMª. Juíza de Direito Substituta.

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

