



Número: **0709385-63.2017.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

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

Última distribuição : **24/05/2017**

Valor da causa: **R\$ 8.656,40**

Processo referência: **0709385-63.2017.8.07.0001**

Assuntos: **Despesas Condominiais, Liquidação / Cumprimento / Execução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMNIO DO EDIFICIO VIA IMPORT CENTER (EXEQUENTE)	
	CLOVIS POLO MARTINEZ (ADVOGADO) FABIANA MEDEIROS CASTRO (ADVOGADO) MAIRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS (EXECUTADO)	

Outros participantes	
SUZANA DO CARMO COSTA NEGREIROS (INTERESSADO)	
VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (em recuperação judicial) (INTERESSADO)	
	VINICIUS SOUSA FERREIRA (ADVOGADO)
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
109575388	25/11/2021 13:16	<a href="#">Edital</a>	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: ( )  
Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

## EDITAL LEILÃO ELETRÔNICO

**Prazo: 20 dias úteis**

Número do processo: **0709385-63.2017.8.07.0001**

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: CONDOMNIO DO EDIFICIO VIA IMPORT CENTER - CNPJ: 05.200.716/0001-56, representado por Dra. MAIRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA, OAB DF49285, Dr. CLOVIS POLO MARTINEZ - OAB DF12701 e Dra. FABIANA MEDEIROS CASTRO - OAB DF43461

EXECUTADO: CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14 (EXECUTADO), representado pela Curadoria Especial

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

A 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, 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 pela leiloeira oficial Jussara Santos Ermano Sukiennik, regularmente inscrita na JUCIS-DF sob o nº 56/2012, através do portal eletrônico (*site*) [www.jussiaraleiloes.com](http://www.jussiaraleiloes.com).

### DESCRIÇÃO DO BEM:

**Lote 1)** Direitos aquisitivos sobre a Sala nº 306, 3º Pavimento do Edifício Via Import Center, localizado no SIA, Trecho 5, Lotes nºs. 5,15,25,35, registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF, sob a matrícula nº 27351, com a área privativa de 27,10m<sup>2</sup>, área real total de 46,03m<sup>2</sup>. O imóvel possui sala com piso em porcelanato, cozinha americana com bancada em granito e armários em MDF, banheiro e vista interna do prédio;

**Lote 2)** Direitos aquisitivos sobre o Box de Garagem nº 6, situado no subsolo do Edifício Via Import Center, localizado no SIA, Trecho 5, Lotes nºs. 5,15,25,35, registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF, sob a matrícula nº 27121, com a área privativa de 12m<sup>2</sup>, área real total de 18,70m<sup>2</sup>.



Número do documento: 2111251316368580000101898583

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2111251316368580000101898583>

Assinado eletronicamente por: PATRICIA SOARES SETTE - 25/11/2021 13:16:36

## **LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Brasília-DF

## **AVALIAÇÃO DOS BENS:**

**Lote 1)** R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais);

**Lote 2)** R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Total: R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação datado de 28 de setembro de 2020 (ID 73607374).

**PREÇO MÍNIMO:** o bem poderá ser alienado pelo preço mínimo igual ao do valor da avaliação (**R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para o lote 1, R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para o lote 2 e, R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) para os dois lotes**), salvo na segunda praça, em que poderão ser alienados por preços não inferiores a 50% do valor da avaliação, ou seja, **R\$70.000,00 (setenta mil reais) para o lote 1, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) para o lote 2 e, R\$82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais) para os dois lotes.**

**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 ao 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:** CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14.

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

**1º leilão:** inicia-se no dia **01/02/2022, às 14h30min.**, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor



igual ou superior ao da avaliação. 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 04/02/2022, às 14h30min.**, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 50% do valor da avaliação, conforme item "Preço Mínimo". 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:

**Lote 1)** Constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames: **R.7/27351** - PENHORA – Conforme Termo de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível de Brasília, DF, extraído dos autos do processo n.º 0709385-63.2017.8.07.0001, Cumprimento de Sentença, requerido por CONDOMNIO DO EDIFICIO VIA IMPORT CENTER - CNPJ: 05.200.716/0001-56, contra CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 20.097,97; **R.8/27351** - PENHORA – Conforme Termo de Penhora datado de 05/08/2020, extraído dos autos do processo n.º 0022964.56.2016.8.07.0001, em tramitação no Cartório Judicial Único - Varas de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília, proposta por CONDOMNIO DO EDIFICIO VIA IMPORT CENTER - CNPJ: 05.200.716/0001-56, contra CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14 e Outros, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 7.145,20; **Obs.:** A Via Empreendimentos Imobiliários S/A – Em Recuperação Judicial, que consta ainda como proprietária na matrícula do imóvel, informou que a dívida do executado, em relação à sala 306, é de R\$9.760,03, referência: 17/11/2020 (IDs 77810727/77810730); Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária;

**Lote 2)** Consta na matrícula do imóvel o seguinte gravame: **R.7/27121** - PENHORA – Conforme Termo de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível de Brasília, DF, extraído dos autos do processo n.º 0709385-63.2017.8.07.0001, Cumprimento de Sentença, requerido por CONDOMNIO DO EDIFICIO VIA IMPORT CENTER - CNPJ: 05.200.716/0001-56, contra CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 20.097,97; **Obs.:** A Via Empreendimentos Imobiliários S/A – Em Recuperação Judicial, que consta ainda como proprietária na matrícula do imóvel, informou que a dívida do executado, em relação à vaga de garagem n. 6 é de R\$1.888,68, referência: 17/11/2020 (IDs 77810727/77810728).

Constam Penhoras no rosto dos autos, DE CRÉDITOS pertencentes a Carlos Eduardo Costa Negreiros - CPF: 011.156.671-14 (Executado), da: 3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, a favor do credor nos autos do Processo n.º 0022961-04.2016.8.07.0001, em trâmite naquele juízo, conforme juntada de ID 99129922, até o limite de R\$ 5.810,16, conforme Termo de Penhora datado de 18/08/2021 (ID 100639239); 3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, a favor do credor nos autos do Processo n.º 0022964-56.2016.8.07.0001, em trâmite naquele juízo, conforme juntada de ID 99108365, até o limite de R\$ 16.316,12, conforme Termo de Penhora datado de 18/08/2021 (ID 100641845); 10ª Vara Cível de Brasília, a favor do credor nos autos do Processo n.º 0717454-16.2019.8.07.0001, em trâmite naquele juízo, conforme juntada de ID 104429628, até o limite de R\$ 13.356,94, conforme Termo de Penhora datado de 08/10/2021 (ID 105470827).



**ADVERTÊNCIA:** conforme a Decisão de ID 59544356, "Caso a aquisição dos direitos penhorados se realize, o adquirente deverá depositar em Juízo o valor da dívida junto à Via Empreendimentos Imobiliários S/A, para que seja preferencialmente paga. E deverá avaliar os riscos da aquisição da propriedade, porque o contrato de compra e venda não foi registrado na matrícula dos imóveis, não obstante a penhora o tenha sido. Nada obsta que o próprio adquirente providencie o registro do contrato, se necessário para a posterior aquisição da propriedade."

#### **DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS e CONDOMINIAIS:**

**Lote 1)** Inscrição imobiliária sob o n.º 48284785. Constatam débitos vencidos de IPTU/TLP referentes ao ano de 2021, no valor total de R\$1.724,15 (um mil, setecentos e vinte e quatro reais e quinze centavos), conforme consulta realizada em 19/11/2021;

**Lote 2)** Inscrição imobiliária sob o n.º 48282537. Consta débito de IPTU referente ao ano de 2021, no valor de R\$209,31 (duzentos e nove reais e trinta e um centavos), conforme consulta realizada em 19/11/2021.

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\$ 59.045,23 (cinquenta e nove mil, quarenta e cinco reais e vinte e três centavos), atualizado até a data de 28/07/2021 (ID 98730296).

**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 do leiloeiro [www.jussiaraleiloes.com](http://www.jussiaraleiloes.com) aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail [contato@jussiaraleiloes.com](mailto:contato@jussiaraleiloes.com), 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).

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 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.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** a ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito, este no prazo de 24 horas da realização do leilão, ou prestadas as garantias pelo arrematante, no caso de arrematação em prestações, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução. O pagamento do preço e da comissão do leiloeiro deverá ser realizado por guia de depósito judicial em favor do Juízo da 12ª Vara de Vara Cível da Circunscrição Judiciária Especial de Brasília, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: [contato@jussiaraleiloes.com](mailto:contato@jussiaraleiloes.com). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação ou do sinal de pelo menos 25% do valor do lance à vista, no caso de aquisição em prestações, 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 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](mailto:contato@jussiaraleiloes.com). Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados para o e-mail [contato@jussiaraleiloes.com](mailto:contato@jussiaraleiloes.com).

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, 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.

DADO E PASSADO nesta cidade de BRASÍLIA, DF, 25 de novembro de 2021 12:38:25. Documento expedido por Andréia Maria Coutinho Piacenti, Mat. 317804. Eu, PATRÍCIA SOARES SETTE, Diretora de Secretaria, confiro por determinação da MM. Juíza de Direito.

Documento assinado eletronicamente.

