



Número: **0006280-44.2012.8.07.0018**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **5ª Vara da Fazenda Pública e Saúde Pública do DF**

Última distribuição : **02/04/2019**

Valor da causa: **R\$ 385.718,33**

Processo referência: **0006280-44.2012.8.07.0018**

Assuntos: **Inadimplemento, Cédula de Crédito Bancário, 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
Banco de Brasília SA (EXEQUENTE)	
	CELIANE DA SILVA ARAUJO (ADVOGADO) FRANCISCO ROBERTO EMERENCIANO (ADVOGADO)
SABA COMERCIAL CONSTRUTORA SOCIEDADE SIMPLES (EXECUTADO)	
	LUCIANA COELHO SANTANA (ADVOGADO) EDUARDO ANTONIO CORTES DOS SANTOS (ADVOGADO)
MOHAMAD ALI MAHMOUD OTMAN (EXECUTADO)	
	LUCIANA COELHO SANTANA (ADVOGADO)

Outros participantes	
Eventuais ocupantes do imóvel Lote 3, Quadra 39, Loteamento Pacaembu, Valparaíso de Goiás (INTERESSADO)	
Eventuais ocupantes do imóvel Lote 11, Quadra 39, Loteamento Pacaembu, Valparaíso de Goiás (INTERESSADO)	
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
111537261	17/12/2021 21:43	Edital	Edital

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS**QUINTA VARA DA FAZENDA PÚBLICA E SAÚDE PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL****EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - IMÓVEIS**Processo nº: **0006280-44.2012.8.07.0018**Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)**Autor(es): **Banco de Brasília SA - CNPJ: 00.000.208/0001-00 (EXEQUENTE), CELIANE DA SILVA ARAUJO - CPF: 008.717.511-86 (ADVOGADO), FRANCISCO ROBERTO EMERENCIANO - CPF: 800.152.201-68 (ADVOGADO)**Réu(s): **MOHAMAD ALI MAHMOUD OTMAN - CPF: 022.037.851-79 (EXECUTADO), SABA COMERCIAL CONSTRUTORA SOCIEDADE SIMPLES - CNPJ: 00.677.567/0001-05 (EXECUTADO), LUCIANA COELHO SANTANA - CPF: 025.751.011-74 (ADVOGADO), EDUARDO ANTONIO CORTES DOS SANTOS - CPF: 698.207.671-72 (ADVOGADO)**

O Excelentíssimo Sr. Dr. HENALDO SILVA MOREIRA, Juiz de Direito da 5ª Vara da Fazenda Pública e Saúde Pública do Distrito Federal, 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 Jussira Santos Ermano Sukiennik, regularmente inscrita na JUCIS-DF sob o nº 56/2012, através do portal eletrônico (*site*) www.jussiaraleiloes.com.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: 08/02/2022, às 14h00, 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\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais) para o lote 1 e, R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil reais) para o lote 2**. 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: 11/02/2022, às 14h00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que **não poderão ser inferiores a 80% do valor da avaliação, ou seja, R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para o lote 1 e, R\$476.000,00 (quatrocentos e setenta e seis mil reais) para o lote 2**. O sistema estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento, sem êxito, do primeiro pregão.

Regras gerais: 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.



Este documento foi gerado pelo usuário 946.***.***-68 em 28/01/2022 11:55:51

Número do documento: 21121721430812000000103672866

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121721430812000000103672866>

Assinado eletronicamente por: HENALDO SILVA MOREIRA - 17/12/2021 21:43:08

DESCRIÇÃO DOS BENS: Lote 1) Lote nº 03, Quadra 39, localizado no Loteamento Pacaembu, Valparaíso de Goiás/GO, com área total de 1.078,94m², contendo as seguintes confrontações: pela frente medindo 36,95m para a Rua 02; fundo medindo 36,95m para o lote 13; lado direito medindo 29,20m para o lote 02; e lado esquerdo medindo 29,20m para o lote 04, registrado no CRI de Valparaíso de Goiás, sob a matrícula nº 3257. Conforme o laudo de avaliação, há edificações inacabadas no lote;

Lote 2) Lote nº 11, Quadra 39, localizado no Loteamento Pacaembu, Valparaíso de Goiás/GO, com a área total de 1.014,86m², contendo as seguintes confrontações: pela frente medindo 32,95m para a Rua 01; fundo medindo 32,95m para o lote 05; lado direito medindo 30,80m para o lote 10; e lado esquerdo medindo 30,80m para o lote 12, registrado no CRI de Valparaíso de Goiás, sob a matrícula nº 3265. Conforme o laudo de avaliação, há edificações inacabadas no lote.

AVALIAÇÃO: Lote 1) O bem imóvel foi avaliado em R\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 26 de agosto de 2021 (ID 102782370);

Lote 2) O bem imóvel foi avaliado em R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 26 de agosto de 2021 (ID 102782371).

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: 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).

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (Art. 886, VI, CPC): **Lote 1)** Constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames: **R3-3.257-** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 0202PG091/2011, emitida em 08/06/2011, com vencimento final para o dia: 25/07/2013, na importância de R\$348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais) pela empresa: SABA COMERCIAL CONSTRUTORA SOCIEDADE SIMPLES, acima qualificada deu o imóvel objeto desta matrícula em Hipoteca 1º grau a favor do BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A, CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00; **Av4-3.257-** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Pelo credor hipotecário BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A, com aceite do devedor foi emitida em favor da mesma credora uma Cédula de Crédito nº 0202PG091/2011, vinculada ao imóvel objeto desta matrícula e registros; **R5-3.257-** HIPOTECA CEDULAR – Para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 202/PG147/2011, emitida em 06/11/2011, com vencimento final para o dia: 25/04/2014, na importância de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) pela empresa: SABA COMERCIAL CONSTRUTORA S/S, acima qualificada deu o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com da matrícula nº 3.265, em Hipoteca 2º grau a favor do BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A, CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00; **Av6-3.257-** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Pelo credor hipotecário BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A, com aceite do devedor foi emitida em



favor da mesma credora uma Cédula de Crédito nº 202/PG147/2011, vinculada ao imóvel objeto desta matrícula e registros; **R-7-3.257** - PENHORA - Em virtude do Termo de Penhora expedida pelo Diretor de Secretaria da Quinta Vara Cível de Brasília - DF, Paulo André de Oliveira Lima, em 29/05/2017, por ordem do MM Juiz de Direito Substituto da citada Vara, Dr. Germano Crisóstomo Frazão, foi este imóvel penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 2012.01.1.118644-6, proposta pelo BRB – Banco de Brasília S/A contra Saba Comercial Construtora Sociedade Simples e Mohamad Ali Mahmoud Otman, para recebimento da importância de R\$ 192.859,16 (cento e noventa e dois mil oitocentos e cinquenta e nove reais e dezesseis centavos). Em 14/07/2017; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária;

Lote 2) Consta na matrícula do imóvel os seguintes gravames: **R3-3.265-** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 0202PG091/2011, emitida em 08/06/2011, com vencimento final para o dia: 25/07/2013, na importância de R\$348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais), pela empresa: SABA COMERCIAL CONSTRUTORA SOCIEDADE SIMPLES, acima qualificada deu o imóvel objeto desta matrícula em Hipoteca Cedular a favor do BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A, CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00; **Av4-3.265-** HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU - Pelo credor hipotecário BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A, com aceite do devedore foi emitida em favor da mesma credora uma Cédula de Crédito nº 0202PG091/2011, vinculada ao imóvel objeto desta matrícula e registros; **R5-3.265-** HIPOTECA CEDULAR - Para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 202/PG147/2011, emitida em 06/11/2011, com vencimento final para o dia: 25/04/2014, na importância de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) pela empresa: SABA COMERCIAL CONSTRUTORA S/S, deu o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com da matrícula nº 3.257, em Hipoteca 2º grau a favor do BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A, CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00. As partes avaliam os imóveis dados em garantia hipotecária para fins do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro em R\$573.000,00; **Av6-3.265-** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Pelo credor hipotecário BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A, com aceite do devedor foi emitida em favor da mesma credora uma Cédula de Crédito nº 202/PG147/2011, vinculada ao imóvel objeto desta matrícula e registros; **R-7-3.265** - PENHORA - Em virtude do Termo de Penhora expedida pelo Diretor de Secretaria da Quinta Vara Cível de Brasília - DF, Paulo André de Oliveira Lima, em 29/05/2017, por ordem do MM Juiz de Direito Substituto da citada Vara, Dr. Germano Crisóstomo Frazão, foi este imóvel penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 2012.01.1.118644-6, proposta pelo BRB – Banco de Brasília S/A contra Saba Comercial Construtora Sociedade Simples e Mohamad Ali Mahmoud Otman, para recebimento da importância de R\$ 192.859,16. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária;

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 8.676.336,04 (oito milhões, seiscentos e setenta e seis mil, trezentos e trinta e seis reais e quatro centavos), atualizado até a data de 26/07/2021 (ID 98709887).

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente (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, se casado for, RG e CPF do cônjuge; 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 em que se encontre(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus



do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização da leiloeira ou do Juízo por vícios ocultos ou não. 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).

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 dessa 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).

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.

Brasília/DF, 15 de dezembro de 2021.

HENALDO SILVA MOREIRA

Juiz de Direito

