



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, Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

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)	
RONAN DE SOUSA SANTOS (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
159340285	22/05/2023 14:42	<a href="#">Edital</a>	Edital

**TJDF**

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: **0709385-63.2017.8.07.0001**

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: MAIRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA - CPF: 023.850.991-52 (ADVOGADO), CONDOMNIO DO EDIFICIO VIA IMPORT CENTER - CNPJ:

05.200.716/0001-56 (EXEQUENTE), CLOVIS POLO MARTINEZ - CPF: 062.952.188-30 (ADVOGADO), FABIANA MEDEIROS CASTRO - CPF: 995.670.081-91 (ADVOGADO)

EXECUTADO: CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14 (EXECUTADO)

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

A Excelentíssima Sra. 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, através do portal eletrônico (site) [www.jussiaraleiloes.com](http://www.jussiaraleiloes.com).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** 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 27,10m², área real total de 46,03m². O imóvel possui sala com piso em porcelanato, cozinha americana com bancada em granito e armários em MDF, banheiro e vista interna do prédio;

**AVALIAÇÃO DOS BENS:** O bem imóvel foi avaliado em R\$140.000,00 (cento e quarenta 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, salvo na segunda praça, em que poderá ser alienado por preço que não seja vil.

**FIEL DEPOSITÁRIO:** CARLOS EDUARDO COSTA NEGREIROS - CPF: 011.156.671-14.

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



**1º Leilão: 26/06/2023, às 12h50**, 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\$140.000,00 (cento e quarenta 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: 29/06/2023, às 12h50**, 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\$98.000,00 (noventa e oito mil reais). 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.

**ÔNUS:** 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;

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:** Inscrição imobiliária sob o n.º 48284785. Constatam débitos vencidos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 3.246,62 (três mil, duzentos e quarenta e seis reais e sessenta e dois centavos), conforme consulta realizada em 10/04/2023 (ID 155496985); 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\$ 51.957,75 (cinquenta e um mil, novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e cinco centavos), atualizado até a data de 23/02/2023 (ID 150597749).

**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 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 encontrar(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).

**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 DO LEILOEIRO:** 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 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 Stanley J. Vasconcelos, Mat. 318729. Eu, ANA PAULA FERNANDES MARTINS, Diretora de Secretaria, confiro por determinação da MMª. Juíza de Direito.

Documento datado e assinado eletronicamente, conforme certificação digital.

