



Número: **0710128-73.2017.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **18ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **29/05/2017**

Valor da causa: **R\$ 350.637,81**

Processo referência: **0039732-91.2015.8.07.0001**

Assuntos: **Liquidação / Cumprimento / Execução**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**


Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
LUIZ ALFREDO FERESIN DE ABREU (EXEQUENTE)	
	ISABELA ROMINA ALBERNAS DINIZ (ADVOGADO)
ANDRE LUIS MARQUES VIANA (EXECUTADO)	
	MIGUEL RODRIGUES NUNES NETO (ADVOGADO)
NEW LEX GRAFICA LTDA - ME (EXECUTADO)	
ADRIANA NEIVA ZAKAREWICZ VIANA (EXECUTADO)	
	MIGUEL RODRIGUES NUNES NETO (ADVOGADO)

Outros participantes	
JULIANO NEIVA ZAKAREWICZ (INTERESSADO)	
ANA PAULA NEIVA ZAKAREWICZ (INTERESSADO)	
LUIZ FERNANDO ZAKAREWICZ (INTERESSADO)	
BANCO ABN AMRO REAL S.A. (INTERESSADO)	
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
126635678	02/06/2022 13:29	Edital	Edital

 TJDF	Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
	Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça Décima Oitava Vara Cível de Brasília 6º ANDAR DO FÓRUM BLOCO B ALA B SALA 612, ASA SUL, Telefone: 3103-7372 , Fax: 3103-0288, CEP: 70094900, BRASÍLIA-DF , Horário de Funcionamento: 12h00 às 19h00

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

Processo nº: 0710128-73.2017.8.07.0001

Exequente: LUIZ ALFREDO FERESIN DE ABREU - CPF: 152.347.111-53

Advogado: ISABELA ROMINA ALBERNAS DINIZ - OAB DF25112-A

Executado: NEW LEX GRAFICA LTDA - ME - CNPJ: 03.128.677/0001-06

Advogado: DP - CURADORIA ESPECIAL

Executado: ANDRE LUIS MARQUES VIANA - CPF: 289.535.411-15

Advogado: MIGUEL RODRIGUES NUNES NETO - OAB DF25558-A

Executado: ADRIANA NEIVA ZAKAREWICZ VIANA - CPF: 490.624.091-72

Advogado: MIGUEL RODRIGUES NUNES NETO - OAB DF25558-A

Interessados: BANCO ABN AMRO REAL S.A. - CNPJ: 33.066.408/0001-15

ANA PAULA NEIVA ZAKAREWICZ

LUIZ FERNANDO ZAKAREWICZ

Advogado: NÃO CONSTA

Interessado: JULIANO NEIVA ZAKAREWICZ



A Excelentíssima Sra. Dra. TATIANA DIAS DA SILVA MEDINA, Juíza de Direito da 18ª Vara Cível de Brasília/DF, 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.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: 26/07/2022, às 12h10, 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\$ 3.550.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta 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: 29/07/2022, às 12h10, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que **não poderão ser inferiores a 85% do valor da avaliação, ou seja, R\$ 3.017.500,00 (três milhões, dezessete mil e quinhentos 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.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote n.º 1, da QI 7/1, do SHI/Sul, Brasília/DF, matriculado sob o nº 11497, no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal (nova denominação na Av.5: **SHI/Sul, QI 21, conjunto 01, casa 01, Brasília/DF**).- id 123556100

Conforme o laudo de avaliação (ID 123222623), trata-se de imóvel com 739,71m² de área construída e terreno com 776 m², com uma grande área verde, uma garagem coberta para quatro carros, uma piscina com aquecimento solar, um deck, casa de máquinas, uma pequena casa de caseiro, um WC, uma varanda com churrasqueira fechada com copa e WC, um hall de entrada, uma sala de estar, uma sala de jantar, piso em ipê, um bar fixo, uma copa, piso em cerâmica, um louceiro, uma cozinha planejada, bancadas em granito, área de serviço completa e fechada com sistema zetaflex no teto da área de serviço, piso em volta da casa em ardósia e outra garagem para mais três carros coberta e piso de pedra São Tomé e cerâmica na área externa da casa. Casa térrea, com uma despensa, um lavabo, uma sala de tv, com armários, três roupeiros, quatro quartos, sendo três quartos com armários e três suítes, um dos quartos adaptado com escritório, um sótão com acesso por uma escada, de 500m² feita em laje de alvenaria.



No entanto, as benfeitorias descritas no laudo de avaliação, não foram averbadas na matrícula do imóvel, que consta na Av.5 ser uma casa residencial com sala de jantar conjugada com sala de visita, sala de lazer, quatro quartos, sendo dois suítes, cozinha, copa, área de serviço, subsolo com salão e banheiro, piscina, garagem, varanda, lavabo, despensa, quarto e banheiro de empregada e banheiro social, com área total construída de 371,27m².

AVALIAÇÃO: O bem foi avaliado em R\$ 3.550.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta mil reais), conforme o laudo de avaliação realizado na data de 02/05/2022 (ID 123222623).

FIEL DEPOSITÁRIO: ADRIANA NEIVA ZAKAREWICZ VIANA - CPF: 490.624.091-72.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição imobiliária sob o n.º 03025136. Consta débitos vencidos e vincendos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 13.087,32 (treze mil, oitenta e sete reais e trinta e dois centavos), conforme certidão n.º 159071082932022, expedida em 01/06/2022. 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): Consta na matrícula do imóvel os seguintes gravames: **R.7-11497** - PENHORA – De acordo com o mandado eletrônico n.º 004450, de 08/11/2018, expedido pela 18ª Vara Cível de Brasília/DF, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença - processo n.º 0710128-73.2017.8.07.0001, movida pelo credor LUIZ ALFREDO FERESIN DE ABREU em desfavor da devedora ADRIANA NEIVA ZAKAREWICZ VIANA, na qualidade de herdeira de **25% do imóvel** objeto da matrícula, conforma informa o aludido juízo que a mesma é herdeira e depositária no processo de inventário n.º 2008.01.1.150406-0, que tramita na 2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília, e consubstanciado no princípio de Saisine, assim, foi penhorado a referida porcentagem do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 160.286,97 (valor atualizado 12/05/2022: R\$ 350.637,81); **OBS.: A penhora incide somente sobre 25% do imóvel, devendo ser reservado aos demais coproprietários o equivalente a 75% do valor da avaliação, conforme consta na decisão de id n. 25014637; Av. 8-11497** – INDISPONIBILIDADE – De acordo com a Ordem de Indisponibilidade n.º 201901.2110.00694853-IA-950, datada de 21/01/2019, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo n.º 00106186820165180211, decretada pela Vara do Trabalho de Formosa/GO – TRT da 18ª Região, em desfavor de LUIZ FERNANDO ZAKAREWICZ; **Av. 9-11497** – INDISPONIBILIDADE – De acordo com a Ordem de Indisponibilidade n.º 202002.1812.01069264-IA-090, datada de 18/02/2020, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo n.º 00004165920175100004, decretada pela 4ª Vara do Trabalho de Brasília – TRT da 10ª Região, em desfavor de Luiz Fernando Zakarewicz e Maria Helena Neiva Zakarewicz; **Av. 10-11497** – INDISPONIBILIDADE – De acordo com a Ordem de Indisponibilidade n.º 202003.1718.01535743-IA-110, datada de 17/03/2021, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo n.º 0020738120135100002, decretada pela 2ª Vara do Trabalho de Brasília, em desfavor de Luiz Fernando Zakarewicz e Maria Helena Neiva Zakarewicz.

Consta penhora no rosto dos autos oriundo da 2ª VARA DO TRABALHO DE BRASÍLIA - DF ATOrd 0002073-81.2013.5.10.0002, conforme Mandado de ID 88183865, datado de 30 de março de 2021. Total do



Débito: R\$ 250.063,12, atualizado até 31/03/2021.

Consta reserva do valor de R\$ 14.435,82 para o juízo do TRT da 18ª Região - conforme decisão de id 37224202.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 350.637,81 (trezentos e cinquenta mil, seiscentos e trinta e sete reais e oitenta e um centavos), atualizado até a data de 12/05/2022 (ID 124556329).

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@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).

RESSALVA: Quaisquer despesas com registros, averbações e baixas no Cartório de Registro de Imóveis deverá correr às expensas do arrematante (art. 14 da Lei nº 6.015/73 e artigo 8º do Provimento 34 do 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).

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). Caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 10% (dez por cento), a título de incentivo à ampla divulgação. Esta, será paga diretamente ao "Gestor Judicial". 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 realização da alienação, a leiloeira fará jus a comissão (§1º e 3º do art. 23 do Provimento n.º 51 de 13 de outubro de 2020, da Corregedoria do TJDF). Este juízo entende não haverá quaisquer ônus ao exequente em caso de acordo, remissão ou adjudicação. Caso haja acordo, remição ou pagamento do



débito após a publicação do edital e antes do leilão, a leiloeira fará jus à comissão reduzida de 3% (três por cento) do valor da avaliação a título de indenização pelo trabalho demandado na análise do processo, elaboração de edital, preparação dos materiais de divulgação e preparação e uso do portal da leiloeira. A proposta que venha a ser ofertada por terceiro interessado diretamente nos autos do processo, antes da hasta ou após os leilões, ainda que negativos, deverá contemplar a comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento), caso contrário, poderá ser deferida a comissão judicialmente e incluída para pagamento pelo proponente.

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, 01 de junho de 2022.

ROSÂNGELA RODRIGUES DE MIRANDA

Diretora de Secretaria Substituta

