



Número: **0722363-96.2022.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

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

Última distribuição : **21/06/2022**

Valor da causa: **R\$ 52.560,56**

Processo referência: **0733825-50.2022.8.07.0001**

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 |
|---|--|
| CONDOMINIO DO BLOCO A9 DO SHCSW QRSW 01 (EXEQUENTE) | |
| | CLOVIS POLO MARTINEZ (ADVOGADO) MAÍRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FABIANA MEDEIROS CASTRO (ADVOGADO) |
| JOAO MARCELO DE CASTRO NOVAIS (EXECUTADO) | |

| Outros participantes | |
|---|--|
| 1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO) | |
| CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (INTERESSADO) | |
| JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO) | |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|------------------------|--------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 211429238 | 17/09/2024 19:00 | Edital | Edital |

Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça

Décima Oitava Vara Cível de Brasília

5º ANDAR DO FÓRUM BLOCO B ALA A SALA 5.006-2, ASA SUL, Telefone: 3103-7372, CEP: 70094900, BRASÍLIA-DF, Horário de Funcionamento: 12h00 às 19h00

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

Processo nº: 0722363-96.2022.8.07.0001

Exequente: CONDOMINIO DO BLOCO A9 DO SHCSW QRSW 01 - CNPJ: 73.898.819/0001-91

Advogados: FABIANA MEDEIROS CASTRO - OAB DF43461-A ; CLOVIS POLO MARTINEZ - OAB DF12701-A; MAIRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA - OAB DF49285-A

Executado: JOAO MARCELO DE CASTRO NOVAIS - CPF: 578.525.451-49

Advogado: NÃO CONSTA

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ: 00.360.305/0001-04 Advogado:

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: 04/11/2024, às 12h40, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 100% do valor da avaliação, ou seja, R\$ 650.000,00 (seiscentos 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: 07/11/2024, às 12h40, 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\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco 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.

DESCRIÇÃO DO BEM: **direitos aquisitivos** sobre o Apartamento nº 103, do Bloco A-9, da QRSW-01, do SHCSW, Setor Sudoeste - Brasília-DF, matriculado sob o n. 91.127, no



Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, De acordo com o auto de avaliação (ID 202423246). Conforme Auto de avaliação de id 202423246, o imóvel é composto de sala, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço, com área privativa de 60,21m2, com reforma, todo em piso cerâmica/similar, em bom estado de conservação.

AVALIAÇÃO DO BEM: O imóvel foi avaliado em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), conforme auto de avaliação (ID 202423246).

FIEL DEPOSITÁRIO: JOAO MARCELO DE CASTRO NOVAIS - CPF: 578.525.451-49, conforme ID 192135410.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição imobiliária sob o n.º 46238719. Conforme consulta realizada no site da Secretaria de Economia do Distrito Federal em 16/09/2024, constam os seguintes débitos: IPTU no valor total de R\$1.743,54; e TLP no valor total de R\$871,35. 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) subrogam-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): Constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames: R.15-91127 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelo fiduciante JOÃO MARCELO DE CASTRO NOVAIS, qualificado no R.14, à fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$100.000,00, a ser paga parceladamente, sujeitando-se a operação às condições, prazos, juros e correções constantes do título, arquivado neste Serviço Registral; R.19-91127 - PENHORA DOS DIREITOS DE FIDUCIANTE - De acordo com decisão com força de ofício, extraída dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Processo nº 0722363-96.2022.8.07.0001, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 601793, em cumprimento à determinação da MMA. Juíza Dra. Tatiana Dias da Silva Medina, os direitos de fiduciante foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$ 34.800,83, ficando como fiel depositário o executado JOÃO MARCELO DE CASTRO NOVAIS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$52.560,56 (cinquenta e dois mil, quinhentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos), atualizado até 02/09/2024 (ID 209935681).

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@jussaraleiloes.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). 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: A transmissão da propriedade somente ocorrerá com a quitação do contrato de alienação fiduciária. 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)”, nos moldes da Decisão de ID 206589730.

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@jussaraleiloes.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, remição ou adjudicação após a alienação, a leiloeira fará jus à comissão. Não haverá quaisquer ônus ao exequente em caso de acordo, remissão ou adjudicação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Contatar com a leiloeira pelos telefones (61) 99995-0040 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, 16 de setembro de 2024.

Rosângela Rodrigues de Miranda

Diretora de Secretaria Substituta

