



Número: **0002724-60.2009.8.07.0011**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Núcleo Bandeirante**

Endereço: **Avenida Contorno Área Especial 13, Lote 14, 1º ANDAR, SALA 1.05, Núcleo Bandeirante, BRASÍLIA - DF, CEP: 71705-535**

Última distribuição : **18/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 50.866,60**

Processo referência: **0002724-60.2009.8.07.0011**

Assuntos: **Causas Supervenientes à Sentença**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL (EXEQUENTE)	
	JOSE ALVES COELHO (ADVOGADO) MARCELO MOURA COELHO (ADVOGADO)
GIULIANO SAMAGAIO DE ABREU (EXECUTADO)	
	DEBORAH DE AQUINO SANTOS (ADVOGADO) ISABELA LOBATO PEIXOTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
CESAR AUGUSTO BAGATINI (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
216965286	07/11/2024 16:25	Edital	Edital

EDITAL DE INTIMAÇÃO – LEILÃO ELETRÔNICO DE DIREITO POSSESSÓRIO**(Para conhecimento dos interessados, intimação das partes e eventuais credores)**

Juízo: Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Núcleo Bandeirante

Processo: 0002724-60.2009.8.07.0011

Classe Judicial: Cumprimento de sentença (156)

Exequente: Condomínio Residencial Portal do Sol – CNPJ 08.580.781/0001-42

Advogados: José Alves Coelho - OAB/DF 23468; e Marcelo Moura Coelho - OAB/DF 22.931

Executado: Giuliano Samagaio de Abreu - CPF 603.026.661-68

Advogadas: Deborah de Aquino Santos - OAB DF 60.375 e Isabela Lobato Peixoto - OAB DF 47.254

A Excelentíssima Sra. Dra. INDIARA ARRUDA DE ALMEIDA SERRA, Juíza de Direito Substituta da Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Núcleo Bandeirante, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados será levado a LEILÃO o bem descrito no presente edital, de acordo com as regras expostas a seguir:

1 - O leilão será conduzido pelo leiloeiro oficial Cesar Augusto Bagatini, inscrito no CPF nº 011.841.296-57 e na Junta Comercial do Distrito Federal – JUCIS/DF nº 92/2018 e realizado de forma eletrônica através do portal www.leiloesfederal.com.br.

2 - DATAS E HORÁRIOS

2.1 - **1º LEILÃO:** Abertura dia 03/02/2025, às 13h40mins., ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2.2 - **2º LEILÃO:** encerramento dia 06/02/2025, às 13h40mins., ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos de tolerância para lances que não poderão ser inferiores a R\$ 420.000,00



(quatrocentos e vinte mil reais).

2.3 - Incremento mínimo: O sistema permitirá lances crescentes com incremento mínimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

3 - DESCRIÇÃO DO BEM:

3.1 – Lote 01 – Direitos possessórios identificado por Lote F, Lote 1A, situado na Colônia Agrícola Riacho Fundo I, Chácara 19, Quadra F, Condomínio Residencial Portal do Sol, Riacho Fundo I, Brasília/DF. Inscrição de IPTU nº 50372874. O terreno possui a área total de 410,00m², murado e com portão automático.

3.2 – Benfeitorias: Em seu interior consta edificação de 1 (uma) casa com aproximadamente 60m² de construção tipo sobrado de 2 (dois) pavimentos divididos em 2 (dois) quartos, 3 (três) banheiros, sala, cozinha, área de serviços e garagem coberta.

3.3 - Localização do bem: O imóvel está localizado na Região Administrativa do Riacho Fundo I, próximo ao setor denominado Placa das Mercedes. A região é incrementada com comércio diverso, hipermercado, shopping, escolas, faculdades, hospitais e provida de serviços públicos de saúde, educação, segurança, transporte público e cartórios; acessível de forma eletrônica pela plataforma Google Maps através do link <https://goo.gl/maps/13fEGky879vXoYsi7> e Street View <https://goo.gl/maps/eywmQbViVwJNu7UC8>

3.4 - Avaliação: O imóvel foi avaliado em 27/08/2022 por R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) conforme Auto de Avaliação.

3.5 - Ocupação e Fiel depositário: O imóvel se encontra ocupado pelo Executado na condição de Fiel Depositário.

4 - ÔNUS E BAIXA DE GRAVAMES: (Art. 886, VI, CPC): O Imóvel é irregular, não possui matrícula registrada perante Cartório de Registro Imobiliário do Distrito Federal, por esta razão não há registro de Penhora senão aquela promovida neste processo. Consta débito de IPTU no total de R\$ 993,26;

4.1 - Dívidas *Propter rem*: São consideradas as dívidas que acompanham o imóvel, a exemplo os Tributos Municipais/Distritais (ITU, IPTU, TLP, ITR), as despesas condominiais, o Foro e Laudêmio enfitêuticos. Não consta dos autos o registro de dívidas desta natureza. Caberá ao interessado a verificação dos débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

4.2 - Os débitos anteriores à arrematação de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência, conforme regra do art. 908, §1º, do CPC e art. 130, Par. Único, do CTN) e deverão ser informados pelo Arrematante nos autos deste processo para o exercício do direito de preferência à reserva de crédito ou ressarcimento.

4.3 - A comissão do leiloeiro bem como que o ressarcimento com a desmontagem, remoção, transporte, transferência, guarda e conservação de bens correrão por conta do arrematante, porém, estas despesas poderão ser decotadas da importância arrematada, desde que documentalmente comprovadas e o valor da arrematação seja superior ao crédito do exequente, conforme regra do art. 23, §2º, do Provimento nº 51/TJDFT e art. 7º, §4º, da Resolução nº 236/CNJ.

5 - DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 36.446,68 (trinta e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos), atualizado até 15/10/2024.

5.1 - Antes de adjudicados ou alienados os bens, o Executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (Art. 826, do CPC) e encaminhar ao Leiloeiro o protocolo da petição acompanhada dos documentos e ordem de suspensão ou cancelamento do Leilão emitido por este juízo.

5.2 - Recursos e processos pendentes: Não consta dos autos recurso ou processo pendente de julgamento capaz de prejudicar, interferir ou interromper a alienação do bem.

6 - REGRAS GERAIS:



6.1 - Cadastro: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro Cesar Augusto Bagatini no endereço www.leiloesfederal.com.br, aceitar os termos e condições informados, juntar na plataforma os documentos pessoais RG, Comprovante de regularidade do CPF extraído do site da Receita Federal, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado, acompanhado do RG e Comprovante de regularidade do CPF do cônjuge. Pessoa jurídica: Contrato social, CNPJ atualizado, comprovante de endereço e documentos pessoais do(s) sócio(s). Procurador: procuração com firma reconhecida em cartório e documentos pessoais do outorgante e outorgado (resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

6.1.1 - Ficam desde já cientes os interessados do prazo mínimo de 05 (cinco) dias úteis para aprovação de cadastro e de 02 (dois) dias úteis para reencaminhamento/alteração de senha para participação deste leilão.

6.1.2 - Ao registrar o login o usuário deverá indicar apelido, nome, sobrenome ou suas iniciais. Será retificado o login com nomenclatura de procedimentos do leilão ou palavra ofensiva.

6.1.3 - Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

6.2 - Oferta de lance: O site estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão. 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 (Art. 11 c/c art. 21 da Resolução 236/2016 do CNJ), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

6.2.1 - Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no site do Leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos por qualquer outra forma física ou eletrônica.

6.3 - Feriados e datas comemorativas: O leilão será postergado para o mesmo horário do primeiro dia útil subsequente no caso de a data de encerramento do leilão coincidir com data comemorativa, feriado municipal, estadual ou federal.

6.4 - Modalidade: A alienação será efetuada na modalidade “*ad corpus*”, *sem garantia* e no estado de conservação em que o bem se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. A descrição e as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas dimensões e condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Mediante estas regras editalícias o arrematante declara que tem pleno conhecimento de suas áreas, edificações e instalações e que assume a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Nada será objeto de reclamação quanto a eventual vício oculto ou defeito decorrente de uso, sob qualquer título e qualquer tempo. São de responsabilidade do arrematante os atos e despesas de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, regularização da edificação, projeto e Habite-se, bem como taxas e emolumentos do depósito público, se houver. (Art. 901, "caput", §§ 1o e 2o e Art. 903 do CPC).

6.5 - Meação e preferência do coproprietário: Nos termos do art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições ao coproprietário ou ao cônjuge não executado.

6.6 - Adjudicação: O Exequente poderá, antes do leilão, adjudicar os bens oferecendo preço não inferior ao da avaliação, nos termos dos arts. 888 e 889 da CLT, art. 24, II da Lei nº6830/80 c/c art. 876 do CPC. Idêntico direito pode ser exercido por aqueles indicados no art. 889, incisos II a VIII, do CPC, pelos credores concorrentes que tenham penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelo companheiro, pelos descendentes ou pelos ascendentes do Executado (art. 876, § 5º do CPC).



6.7 - Arrematação pelo crédito: O Exequente poderá concorrer e ofertar lances no leilão, para tanto, deverá realizar o seu cadastro na plataforma www.leiloesfederal.com.br, encaminhar e-mail ao leiloeiro com a notícia de seu interesse na participação do leilão. Caso a arrematação ocorra em valor superior ao seu crédito, ficará obrigado a depositar o valor da diferença no prazo de até 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação, e, neste caso, realizar-se-á novo leilão sob as suas expensas (Art. 892, §1º, do CPC).

6.8 - Direito de preferência: Após a alienação o Exequente poderá exercer seu direito de preferência em adjudicar o bem pelo valor do maior lance (art. 888, § 1º, da CLT c/c artigo 24, II, da Lei nº 6830/80), desde que o requeira no prazo de 5 (cinco) dias após o encerramento do leilão, independentemente de intimação.

6.9 - Desocupação: A desocupação do imóvel será autorizada mediante expedição de Mandado de Imissão na posse que será expedido por este Juízo após cumpridos os prazos processuais, expedição da Carta de Arrematação e comprovação de recolhimento das custas pelo arrematante.

7- FORMAS DE PAGAMENTO:

7.1 - A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista sobre o valor do lance vencedor adicionado da comissão do leiloeiro pelo arrematante, no prazo de vinte e quatro horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guia de depósito judicial em favor deste Juízo.

7.2 - Os comprovantes de pagamento da guia do depósito judicial e da comissão do leiloeiro deverão ser encaminhados para o e-mail: federalleiloes@gmail.com para que seja lavrado o Auto de Arrematação para futura expedição da Carta de Arrematação / Mandado de imissão na posse. (art. 901, §1º do CPC).

7.3 - Não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro 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 CPC).

8 - PARCELAMENTO:

8.1 - Os interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada pelo valor da avaliação deverão encaminhar proposta ao Leiloeiro, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis que antecedem o 1º Leilão, preservando a entrada mínima de 25% sobre o valor do bem e parcelamento da diferença em até 30 prestações mensais corrigidas pelo IPCA ou pela Taxa SELIC, quando o crédito exequente for de natureza tributária, além de juros de 1% ao mês.

8.2 - O arrematante que tenha interesse no parcelamento do lance deverá encaminhar a proposta (art. 895, do CPC) ao leiloeiro logo após o encerramento do 2º Leilão. O leiloeiro receberá as propostas pelo e-mail federalleiloes@gmail.com e as submeterá a este juízo para análise e homologação.

8.3 – Será vedado o parcelamento da arrematação no caso de concurso de penhora com credor privilegiado elencados no art. 965, do Código Civil.

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO:

9.1 - A comissão devida ao leiloeiro 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. 7 da Resolução 236/CNJ). O leiloeiro fará jus à comissão a ser paga pelo beneficiário caso haja quitação da dívida, adjudicação, arrematação pelo crédito ou exercício do direito de preferência, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução CNJ 236/2016. A comissão será devida também caso ocorra acordo ou remição a ser paga pelo Executado. Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

10 - INTIMAÇÃO DO EXECUTADO E INTERESSADOS:

10.1 - Nos termos do art. 889, parágrafo único do CPC, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.



10.2 - Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT (www.tjdft.jus.br), nos termos do art. 887, §1º do CPC, 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.

Dúvidas e esclarecimentos: contatar com o Leiloeiro pelo e-mail federalleiloes@gmail.com, por telefone 61-3202-7775 ou por atendimento via WhatsApp 61-98385-4800.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, a fim de que, no futuro, não possam alegar ignorância, expediu-se este Edital que vai devidamente assinado e publicado, como determina a Lei.

Cristianne Haydée de Santarém Martins da Silva

Diretora de Secretaria Substituta

