



Número: **0704264-11.2018.8.07.0004**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível do Gama**

Endereço: **EQ 1/2, sala s/n, 3 andar, ala A, Setor Norte (Gama), BRASÍLIA - DF, CEP: 72430-900**

Última distribuição : **02/07/2018**

Valor da causa: **R\$ 87.716,63**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL ROMA (EXEQUENTE)	
	DANIELLY MARTINS LEMOS (ADVOGADO)
FUTURO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA - ME (EXECUTADO)	

Outros participantes	
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
	GRAZIELLI BRANDAO GOMES (ADVOGADO)
EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA (INTERESSADO)	
	GIOVANNI CAMARA DE MORAIS (ADVOGADO)
CESAR AUGUSTO BAGATINI (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
215131641	21/10/2024 12:18	Edital	Edital



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

1ª Vara Cível do Gama

EQ 1/2, sala s/n, 3 andar, ala A, Setor Norte (Gama), BRASÍLIA - DF - CEP: 72430-900

Telefones: (61) 3103-1201 // 3103-1202 // 3103-1203

Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO

(Para conhecimento dos interessados, intimação das partes e eventuais credores)

Número do processo: 0704264-11.2018.8.07.0004

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)

EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL ROMA

EXECUTADO: FUTURO CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME

A Excelentíssima Sra. Dra. ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Gama, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados será levado a LEILÃO os bens descritos no presente edital, de acordo com as regras expostas a seguir:

1 - O leilão será conduzido pelo leiloeiro oficial Cesar Augusto Bagatini, Matrícula nº 92/2018 - JUCIS/DF e realizado de forma eletrônica através do portal www.leiloesfederal.com.br.

2 - DATAS E HORÁRIOS

2.1 – 1º LEILÃO: Abertura dia 18/11/2024, às 16h00min., ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2.2 – 2º LEILÃO: abertura dia 21/11/2023, às 16h00min., ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos de tolerância para lances, que não poderão ser inferiores a 70% da avaliação judicial (Id 211960747).

2.3 - Incremento mínimo: O sistema permitirá lances crescentes com incremento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais).

3 - DESCRIÇÃO DO BEM:

3.1 – Lote 01 – 1 (um) imóvel residencial descrito por APARTAMENTO nº 406, VAGA DE GARAGEM ROTATIVA, situado na Quadra 56, Lote 8, Edifício Residencial Roma, Gama, Setor Central, Brasília/DF, com área privativa de 45,08 m², área comum real de 19,62 m², totalizando 64,70 m² e fração ideal do terreno de 0,010367, conforme Matrícula nº 3083, registrada junto ao Cartório de Imóveis do 5º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

3.1.1 – Benfeitorias: O imóvel possui 45,08m² de área privativa distribuída em 2 quartos, banheiro social, sala, varanda, cozinha e área de serviço. O Condomínio possui portaria 24h, elevador e salão de festas.



Este documento foi gerado pelo usuário 011.***.***-57 em 21/10/2024 13:00:41

Número do documento: 2410211218300000000196165690

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410211218300000000196165690>

Assinado eletronicamente por: ALISSON CARLOS BRANDAO - 21/10/2024 12:18:31

Num. 215131641 - Pág. 1

3.1.2 - Localização do bem: O imóvel está localizado na região central da Região Administrativa do Gama, no Distrito Federal. A região incrementada com comércio diverso, hipermercado, shopping, escolas, faculdades, hospitais e provida de todos os serviços públicos, a exemplo saúde, educação, segurança, transporte público e cartórios. A visita digital nas mediações pela plataforma Google Maps através do link <https://maps.app.goo.gl/uoXVoseXMLt3romg7> Street View <https://maps.app.goo.gl/4m6J9bnmzDwZsMxi7>

3.1.3 - Avaliação: O imóvel foi avaliado em 17/12/2023 por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) conforme Avaliação Id 182231900.

3.1.4 - Ocupação e Fiel depositário: O imóvel se encontra desocupado e em mau estado de conservação.

3.1.5 – Ônus: Constam da Matrícula os seguintes gravames: Av.1.-3083 – HIPOTECA averbada em 18/01/1994 à Caixa Econômica Federal conforme averbação nº 01 na matrícula 134108 do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga, DF. R.2 – 3083 – PENHORA registrada em 12.03.1993 pelo juízo da 11ª Vara Cível de Brasília nos autos da Ação de Execução nº 92.15985-0, sendo autora Caixa Econômica Federal-CEF e executada Plane Construções e Incorporações Ltda. para garantia do Crédito de CR\$ 4.742.881.172,49 18. R.4 – 3083 – PENHORA registrada em 17.02.2020 pelo juízo da 1ª Vara Cível do gama nos autos da Ação de Execução nº 0704264.11.2018.8.07.0004, sendo Exequente Condomínio do Edifício Residencial Roma e Executada a empresa Futuro Construções e Incorporações Ltda. para garantia do crédito no valor de R\$ 22.726,74.

4 - BAIXA DE GRAVAMES: (Art. 886, VI, CPC): O imóvel é regular, possui matrícula registrada perante o Cartório do Registro de Imóveis do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

4.1 - O bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus registrados ou averbados até a data da arrematação. Os registros de penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravem a Matrícula, a requerimento do arrematante, serão baixados/cancelados junto ao Cartório competente pelo Juízo da expedição de tais ônus.

4.2 - 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 enfiteúticos. Consta dos autos o registro de dívidas de natureza condominial no importe de R\$ 87.716,63 (Id 207369703). Não consta dos autos dívidas de natureza tributária. Caberá ao interessado a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

4.3 - 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.

4.4 - 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: Crédito de natureza condominial no valor de R\$ 87.716,63 (oitenta e sete mil, setecentos e dezesseis reais e sessenta e três centavos) - Id 207369703 - atualizado até 13/08/2024.

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 atos ou 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 lances 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 nº 6830/80 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.

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 posterior homologação. Após homologação da proposta o leiloeiro emitirá as respectivas guias dos depósitos judiciais.

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 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 TJDF (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.



Eu, Paulo de Tarso Rocha de Araújo, Diretor de Secretaria Substituto, conferi e assinei o presente edital por ordem da MM. Juíza de Direito, Dra. Adriana Maria de Freitas Tapety.

**DATADO E ASSINADO DIGITALMENTE CONFORME CERTIFICADO DIGITAL
DISCRIMINADO NO RODAPÉ DO PRESENTE.**

