



Número: **0714840-72.2018.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **22ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **28/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 113.640,22**

Processo referência: **0714840-72.2018.8.07.0001**

Assuntos: **Adimplemento e Extinção, Mútuo**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
<b>ELIENE RODRIGUES MUNIZ (EXEQUENTE)</b>	
	<b>RENIA NELSON DE GODOI (ADVOGADO)</b>
<b>JULIANA NASCENTES NOGUEIRA (EXECUTADO)</b>	
	<b>CAMILA GONCALVES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)</b>

Outros participantes	
<b>ANA LUCIA DE ANDRADE (INTERESSADO)</b>	
<b>ANDREA NASCENTES NOGUEIRA (INTERESSADO)</b>	
<b>FERNANDO NASCENTES NOGUEIRA (INTERESSADO)</b>	
<b>MARIA MARCIA NASCENTES NOGUEIRA (INTERESSADO)</b>	
<b>ANISIO SOARES NOGUEIRA JUNIOR (INTERESSADO)</b>	
<b>HENRIQUE ANDRADE DA MOTA JUNIOR (INTERESSADO)</b>	
<b>CESAR AUGUSTO BAGATINI (LEILOEIRO)</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
192774669	10/04/2024 15:33	<a href="#">Edital</a>	Edital

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**22ª Vara Cível de Brasília**

Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Salas 402/406, 4º Andar, Ala A, Zona Cívico-Administrativa,  
BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900

Telefone: (61) 3103-6078. Horário de atendimento: 12h às 19h.

**Número do Processo:** 0714840-72.2018.8.07.0001

**Classe Judicial:** Cumprimento de Sentença (156)

**Exequente:** Eliene Rodrigues Muniz (CPF 596.416.221-53)

**Advogada:** Renia Nelsia de Godoi (OAB/DF 63.649 e CPF 589.592.971-00)

**Executada:** Juliana Nascentes Nogueira (CPF 773.164.361-15)

**Advogada:** Camila Goncalves de Oliveira (OAB/DF 15.791 e CPF 809.208.961-20)

## **EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL – LEILÃO ELETRÔNICO – BEM IMÓVEL**

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

A Doutora **JACKELINE CORDEIRO DE OLIVEIRA**, Juíza de Direito Substituta em exercício na 22ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária 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 bem descrito no presente edital:

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 por intermédio do portal **www.leiloesfederal.com.br**.

### **2 - DATAS E HORÁRIOS**



**2.1 - 1º LEILÃO:** Abertura em **06/05/2024, às 14h10**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação: **R\$ 3.424.282,79 (três milhões e quatrocentos e vinte e quatro mil e duzentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos)**, conforme Decisão de **ID 178794883**. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

**2.2 - 2º LEILÃO:** encerramento em **09/05/2024, às 14h10**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos de tolerância para lances, **que não poderão ser inferiores a 97,19% (noventa e sete vírgula dezenove por cento)**, conforme Decisão **ID 184490516**.

**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 – Prédio com área** subdividida em **01 (uma) Loja comercial** com piso térreo e subsolo; **01 (um) Salão** com 02 banheiros, medindo aproximadamente 250m<sup>2</sup>; **03 (três) Salas comerciais** com banheiro medindo 36m<sup>2</sup> cada, e **01 (um) Apartamento** de 3 quartos, sala, cozinha, banheiro social e área de serviços, situado **EQNM 22/24, Bloco B, Lotes 1 a 5, Ceilândia Norte/DF (ID 97676047 e ID 176510673), Matrículas 44.762, 44.760, 44.759, 40.815 e 44.761**, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, e **Inscrição 30081181**.

**3.2 – Benfeitorias:** Conforme Auto de Avaliação, o imóvel ocupa todos os 05 (cinco) lotes que compõem o Bloco B da quadra EQNM 22/24. A Área do terreno mede aproximadamente 900m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente R\$ 750m<sup>2</sup>.

**3.3 - Localização do bem:** O imóvel está localizado na região de Ceilândia/DF, região incrementada com comércio diverso, hipermercado, shopping, escolas, faculdades, hospitais e provida de todos os serviços públicos de saúde, educação, segurança, transporte público e cartórios; acessível de forma eletrônica pela plataforma Google Maps através do link <https://maps.app.goo.gl/GkfDDpQwPWR3FYib8>.

**3.4 - Avaliação:** O bem foi avaliado por **R\$ 3.424.282,79 (três milhões e quatrocentos e vinte e quatro mil e duzentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos)**, conforme Decisão **ID 178794883**.

**3.5 - Ocupação e Fiel depositário:** Os imóveis se encontram ocupados por contrato de locação, sendo a Loja alugada pelo valor de R\$ 10.671,00 (dez mil e seiscentos e setenta e um reais) mensal; o salão por R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) mensal; as salas comerciais por R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) mensal, cada, e o apartamento por R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) mensal. Fiel Depositária, a executada.

**4 - ÔNUS E BAIXA DE GRAVAMES:** (Art. 886, VI, CPC): O Imóvel é regular, possui matrículas registradas perante o Cartório do 6º Ofício de Registro Imobiliário do Distrito Federal. Consta das Matrículas o gravame **R.8/40.815 – PENHORA** – promovido pelo juízo da 22ª Vara Cível de Brasília nos autos deste Processo 0714840-72-12.2018.8.07.0001 para garantia da dívida de R\$ 130.363,40 (cento e trinta mil e trezentos e sessenta e três reais e quarenta centavos), atualizada até 08/10/2019.

**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 enfitêuticos. **Constam dívidas desta natureza no valor total de R\$ 128.190,00**, sendo R\$ 38.815,30 de IPTU/TLP do exercício 2024 e R\$ 89.374,69 de IPTU/TLP dos exercícios 2022 e 2023. Caberá ao interessado a verificação dos débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18, da Resolução 236/2016 do 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, parágrafo 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.

**5 - Débito da demanda processual:** R\$ 130.363,40 (cento e trinta mil e trezentos e sessenta e três reais e quarenta centavos), atualizado até 08/10/2019, conforme registro de penhora na matrícula do bem.

5.1 - Antes de adjudicados ou alienados os bens, a parte executada 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](http://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 uteis 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, ambos 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 - 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, ambos do CPC).

**6.4 - 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, 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](mailto: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 e após o encerramento do 2º Leilão confirmar o interesse no parcelamento. O leiloeiro receberá as propostas pelo e-mail [federalleiloes@gmail.com](mailto:federalleiloes@gmail.com) e as



submeterá a este juízo para análise. 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 236/2016 do CNJ). O leiloeiro fará jus à comissão a ser paga pelo beneficiário caso haja remição, acordo, quitação da dívida, adjudicação, arrematação pelo crédito ou exercício do direito de preferência, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução CNJ 236/2016. 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 executado 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](mailto: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.

**\*Documento datado e assinado de forma eletrônica pelo(a) Magistrado(a).**

