



TJDFT

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

Juizado Especial Cível e Criminal do Riacho Fundo

QS 2 Área Especial A Térreo - Riacho Fundo I, -, -, Riacho Fundo I, BRASÍLIA - DF - CEP: 71820-211

Telefone: (61) 3103-4778

Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

email: 1jecg.rfu@tjdft.jus.br

Número do processo: 0708789-55.2022.8.07.0017

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: CONDOMINIO PARQUE RIACHO 18

EXECUTADO: ANDREIA LOPES DA SILVA AMORIM

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO

Processo nº: 0708789-55.2022.8.07.0017 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: CONDOMINIO PARQUE RIACHO 18 – CNPJ: 23.318.163/0001-12

Advogado: ANTONIO LUIZ DE HOLLANDA ROCHA – OAB/PI 0004273

Executado: ANDREIA LOPES DA SILVA AMORIM – CPF: 635.238.171-53

Advogado: CLEVER RODRIGUES RAMOS JUNIOR – OAB/DF 34383.

Terceiro Interessado: RONALDO COSTA DE AMORIM (CÔNJUGE).

Terceiro Interessado: BANCO DO BRASIL S.A. (CREDOR FIDUCIÁRIO)

O Excelentíssimo Sr. Dr. BRUNO ANDRÉ SILVA RIBEIRO, Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Riacho Fundo, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69, regularmente inscrito na JUCIS-DF sob o nº 037-2005, com endereço no STRC Sul Trecho 02, Conjunto B, Lotes 02/03 - CEP 71225-522, Brasília/DF, telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail contato@flexleiloes.com.br, através do portal www.flexleiloes.com.br.



Este documento foi gerado pelo usuário 052.***-69 em 07/03/2024 11:54:47

Número do documento: 24030500344168500000172679906

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24030500344168500000172679906>

Assinado eletronicamente por: BRUNO ANDRE SILVA RIBEIRO - 05/03/2024 00:34:42

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: dia 02/04/2024 às 15h10, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º Leilão: dia 05/04/2024 às 15h10, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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 e 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 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro 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 fiduciários sobre Apartamento nº 101, do Bloco “D”, a ser edificada no Lote nº 02, do Conjunto 03, da Quadra QC-05, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, desta capital, com a área privativa de 50,00m², de divisão não proporcional e 19,86m² de área comum de divisão proporcional e não proporcional e área real total de 69,86m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,006643 e vaga de garagem a ela vinculada de nº 55, situado no 1º Pavimento e localizado no térreo. (conforme Certidão de Ônus do imóvel de matrícula nº 85733 do 4º Ofício do Registro Imobiliário do DF).

Nos termos do Laudo de Avaliação de Folha ID 185386497, o imóvel está localizado na QC 5 Conjunto 3 Lote 02 Bloco “D”, Apartamento nº 101, no Riacho Fundo II, composto por cozinha americana, uma pequena area de serviço, sala, dois quartos, banheiro. O imóvel possui uma vaga de garagem e e localizado em um condomínio fechado, com controle de acesso e portaria remota, com duas churrasqueiras e parquinho bem estruturado. O apartamento e localizado no 1º andar e nao possui elevador. O piso do apartamento e todo em cerâmica. A pintura esta em razoável estado de conservação. A sala possui sanca no teto e duas paredes com texturização. A cozinha possui armário em MDF ou similar. O banheiro possui bancada de granito ou similar, box, vaso sanitário com caixa acoplada. A parede e revestida em cerâmica. O piso e uma parede da area do



banho são revestidos em cerâmica similar a madeira. A porta de entrada do imóvel não é original do imóvel e possui fechadura INTELBRAS e olho mágico digital.

AValiação DO BEM: O bem imóvel foi avaliado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em 01 de fevereiro de 2024, nos termos do Laudo de Avaliação de Folha ID 185386497.

FIEL DEPOSITÁRIO: Andreia Lopes da Silva Amorim, na QC 5, Conjunto 3 Lote 02 Bloco “D”, Apartamento nº 101, no Riacho Fundo II.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Até o presente momento não consta registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundo dos Autos em ápice. Consta em R.10/85733 o Registro de Alienação Fiduciária, sendo credor fiduciário o Banco do Brasil S.A., como garantia de pagamento da quantia de R\$53.482,00 na data de 28 de julho de 2014 (valor não atualizado).

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição nº 52459683 (Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal). O imóvel em questão possui débitos de IPTU/TLP vencidos e em dívida ativa no valor de R\$ 2.592,34 em fevereiro de 2024. Cabe aos interessados a verificação de outros débitos que não constem nesse edital e nos Autos. Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos anteriores tributários (por exemplo: IPTU e TLP) incidirão sobre o preço da arrematação (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CNT) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial 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)

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL R\$ 29.852,95 (vinte e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa e cinco centavos), em 03 de fevereiro de 2024, conforme memorial de cálculos de folhas ID 185653305.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.flexleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@flexleiloes.com.br, o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de



casamento, 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 e ocupação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guias de depósito judicial em favor do Juízo do Juizado Especial Cível e Criminal do Riacho Fundo, que poderão ser emitidas pelo leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@flexleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro 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, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). Não será devida a comissão ao leiloeiro 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 alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição apresentada diretamente no processo.



PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. As propostas de parcelamento **deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca do próprio bem imóvel alienado, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento e saldo.

No caso de atraso no pagamento de quaisquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento), nos termos do art. 895, §4º do Código de Processo Civil. Além disso, o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Cabe ressaltar que as propostas de pagamento de lances à vista sempre prevalecerão sobre a proposta de pagamento parcelado, sendo que a apresentação da proposta não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Sendo em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Os interessados que optarem pela aquisição em prestações se obrigam ao pagamento da comissão a que o leiloeiro faz jus, no percentual de 5% (cinco por cento).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail: contato@flexleiloes.com.br.

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 do leiloeiro e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.



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

BRUNO ANDRE SILVA RIBEIRO
Juiz de Direito

**documento datado e assinado eletronicamente*

