



**TJDFT**

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

**2ª Vara Cível de Águas Claras**

Balcão Virtual: <https://balcaovirtual.tjdft.jus.br/>

E-mail: [2vcacl.adm@tjdft.jus.br](mailto:2vcacl.adm@tjdft.jus.br)

## EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL

### Processo nº: 0708046-12.2017.8.07.0020 - Cumprimento de sentença

SULIVAN CHARLEI DE MIRANDA LEITE - CPF: 564.253.681-87 (EXEQUENTE)

RAFAEL BRANDAO GUEIROS SOUZA - OAB DF34713-A - CPF: 220.926.298-40  
(ADVOGADO)

ALLIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 15.288.112/0001-67  
(EXECUTADO)

ANTONIO DE MORAES DOURADO NETO - OAB PE23255-A - CPF: 038.499.054-11  
(ADVOGADO)

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - CIDADE OCIDENTAL I - SPE LTDA -  
CNPJ: 13.411.829/0001-29 (EXECUTADO)

EDUARDO GOMES TAVARES - OAB SP188713-A - CPF: 062.056.258-73 (ADVOGADO)

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S.A. - CNPJ:  
14.289.798/0001-48 (EXECUTADO)

EDUARDO GOMES TAVARES - OAB SP188713-A - CPF: 062.056.258-73 (ADVOGADO)

DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA - CNPJ: 49.462.062/0001-04  
(EXECUTADO)

EDUARDO GOMES TAVARES - OAB SP188713-A - CPF: 062.056.258-73 (ADVOGADO)

MARCOS PEREIRA LOMBARDI - CPF: 182.843.291-15 (EXECUTADO)

Advogado(s): Não consta advogado

CONSTRUTORA LOMBARDINI LTDA - CNPJ: 06.187.346/0001-27 (EXECUTADO)

Advogado(s): Não consta advogado



O Excelentíssimo Sr. Dr. EDMAR FERNANDO GELINSKI, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível de Águas Claras, 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.

## **DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)**

**1º Leilão: dia 18/06/2024 às 13h40**, 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 21/06/2024 às 13h40**, 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 E AVALIAÇÃO DOS BENS:**

**001 - Imóvel Lote 37, da Quadra D1, Cidade Ocidental - GO**, situada no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL DAMHA I"; com área de 361,95m<sup>2</sup>, com frente medindo 12,66 metros em curva com raio de 320,30 metros, confrontando com a Rua 4; lado direito medindo 30,00 metros, confrontando com o lote 36; lado esquerdo medindo 30,00 metros, confrontando com o lote 38 e fundos medindo 11,47 metros em curva com raio de 290,30 metros, confrontando com parte dos lotes 7 e 8, conforme descrição na



certidão do imóvel matrícula nº 5723 do Registro de Imóveis de Cidade Ocidental - GO, avaliado em R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), em 21 de maio de 2023, conforme Auto de Avaliação folha ID 159754814;

**002 - Imóvel Lote 12, da Quadra J1, Cidade Ocidental - GO**, situada no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL DAMHA I"; com área de 380,70m<sup>2</sup>, com frente medindo 12,00 metros em curva com raio de 260,30 metros; confrontando com a Rua 3; lado direito medindo 30,00 metros, confrontando com o lote 11; lado esquerdo medindo 30,00 metros, confrontando com o lote 13 e fundos medindo 13,38 metros em curva com raio de 290,30 metros, confrontando com o lote 30 e parte do lote 29, conforme descrição na certidão do imóvel matrícula nº 5925 do Registro de Imóveis de Cidade Ocidental - GO, avaliado em R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), em 21 de maio de 2023, conforme Auto de Avaliação folha ID 159755510;

**003 - Imóvel Lote 10, da Quadra I1, Cidade Ocidental - GO**, situada no loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL DAMHA I"; com área de 376,15m<sup>2</sup>, com frente medindo 12,00 metros em curva com raio de 334,30 metros, confrontando com a Rua 4, lado direito medindo 30,00 metros, confrontando com o lote 9; lado esquerdo medindo 30,00 metros, confrontando com o lote 11 e fundos medindo 13,08 metros em curva com raio de 364,30 metros, confrontando com o lote 32 e parte do lote 31, conforme descrição na certidão do imóvel matrícula nº 5883 do Registro de Imóveis de Cidade Ocidental - GO, avaliado em R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), 21 de maio de 2023, conforme Auto de Avaliação folha ID 159755253.

**ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC):** Constam das referidas matrículas dos imóveis em R-1-5.723, R-1-5.925 e R-1-5.883 o registro de Penhora oriundo dos autos em ápice.

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS:** Imóvel 001 CCI nº 978430 - Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental, o imóvel em questão possui débitos de IPTU/TLP no valor de **R\$ 16.221,56** em 14/05/2024; Imóvel 002 CCI nº 978643 - Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental, o imóvel em questão possui débitos de IPTU/TLP no valor de **R\$ 24.083,51** em 14/05/2024; Imóvel 003 CCI nº 978596 – Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental, o imóvel em questão possui débitos de IPTU/TLP no valor de **R\$ 19.741,32** em 14/05/2024. Caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). 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 - CTN) 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\$ 408.943,74** (quatrocentos e oito mil, novecentos e quarenta três reais e setenta e quatro centavos), em 14 de abril de 2023, conforme ID [153629451](#).

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.flexleiloes.com.br](http://www.flexleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail [contato@flexleiloes.com.br](mailto: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), bem como eventuais demandas para desocupação do imóvel.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO:** 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 guia de depósito judicial em favor do Juízo desta 2ª Vara Cível de Águas Claras, que poderá ser emitida pelo leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro poderá ser pago na forma indicada pelo Leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: [contato@flexleiloes.com.br](mailto: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 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 DO LEILOEIRO:** 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). 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 remissão após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição apresentada diretamente nos autos.

**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 valor 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 serem 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.

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 TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://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.

Brasília/DF, 22 de maio de 2024.

Edmar Fernando Gelinski

**Juiz de Direito**

