



2ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal Lote 1 Bloco B, 9º Andar, Ala A, Sala 906, Zona Cívico-
Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900
E-mail: cjucivel1a5.bsb@tjdft.jus.br
Horário de atendimento: 12:00h às 19:00h

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO

Número do processo: 0014572-65.1995.8.07.0001
Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)
EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO EMPIRE CENTER

EXECUTADO: SUELI OLIVEIRA DE ARAUJO

O Excelentíssimo Sr. Dr. CARLOS EDUARDO BATISTA DOS SANTOS, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível de Brasília, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(o) 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 10/02/2025 às 16h50, 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 13/02/2025 às 16h50, 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 lances 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: Sala nº 03, situada na sobreloja do Edifício "Empire Center", do Setor Bancário Sul, desta Capital, composta de salão comercial e WC, com a área privativa de 60,94m², área comum de 33,01m², área total de 93,95m² e a respectiva fração ideal de 0,00821 do terreno constituído pelo lote nº 01, do referido setor, e das coisas de uso comum (conforme Certidão de Ônus do imóvel de **matrícula nº 64889 do 1º Ofício do Registro Imobiliário do DF**).

Nos termos do Laudo de Avaliação de Folha ID 160214046, trata-se de imóvel de uso comercial em bom estado de conservação predial, com boa acessibilidade ao local para todos os tipos de veículos. Está localizado na area central da cidade de Brasília, próxima aos Ministérios, ao Congresso Nacional, ao Shopping Conjunto Nacional, ao setor Hoteleiro e a diversos órgãos federais e há vasto comércio no local (bancos, restaurantes, lojas diversas e centros comerciais). Possui atendimento a serviço de transporte público - metroviário e rodoviário - e esta situado nas proximidades da area administrativa governamental (Esplanada dos ministérios). A vistoria presencial ao imóvel constatou que a sala nº 03 tem duas formas de acesso ao seu interior: o primeiro acesso da-se por uma escada de ferro que faz ligação com a loja comercial que se situa no térreo (area externa) e, o acesso por meio do corredor de lojas existentes na sobreloja do Ed. Empire Center. O piso esta revestido por cerâmica de cor bege com riscos desenhados na cor cinza, com medida aproximada de 0,30 x 0,30; há 02 banheiros bem pequenos com louças brancas no formato: banheiro masculino e banheiro feminino, revestidos por porcelanato na cor branca nas paredes e na cor bege no piso; as paredes estão revestidas por tinta cor Areia; alguns vidros que compõem as janelas estão quebrados e as esquadrias estão em estado regular de conservação

AVALIAÇÃO DO BEM: O bem imóvel foi avaliado em R\$ 270.200,00 (duzentos e setenta mil e duzentos reais) na data de 15 de julho de 2024, nos termos do Laudo de Avaliação de ID 204081369, homologado em Decisão de 28/08/2024.

FIEL DEPOSITÁRIO: Espólio de Otaviano José de Araújo.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Consta em R.8/64889 o registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundo dos Autos em ápice. Consta em R.7/64889 o registro de Hipoteca, sendo credor o Banco Itaú, como garantia de pagamento de dívida no valor de Cr\$1.258.903,00 na data de 13/06/1990. Consta em R.9/64889 o registro de Penhora/Indisponibilidade na matrícula do imóvel, oriunda do processo nº 0018875-57.2008.4.01.3400 e que tramita na 19ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJDF.



DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição nº 45805989 (Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal). Conforme a certidão nº 351099697052024, o imóvel em questão possui débitos de IPTU/TLP em vencimentos, vencidos e em dívida ativa no valor de R\$ 39.494,09 em dezembro 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\$ 91.029,60 (noventa e um mil e vinte e nove reais e sessenta centavos), em março de 2023, conforme memorial de cálculos de folhas ID 153079138 – 2.

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), bem como eventuais demandas para desocupação do imóvel.

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 desta 2ª Vara Cível de Brasília, 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 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 remição 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 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.



DOCUMENTO DATADO E ASSINADO ELETRONICAMENTE CONFORME CERTIFICAÇÃO DIGITAL

O documento está assinado eletronicamente e, portanto, possui plena validade legal, nos termos da Lei n. 11.419/2006 e da Portaria Conjunta n. 53, de 23 de julho de 2014, razão pela qual é dispensada a impressão de cópias em papel. A autenticidade dos documentos digitais pode ser confirmada no link disponível nos rodapés das páginas.

