

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

Número do processo: **0724545-94.2018.8.07.0001**

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: **VIVER MELHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ 14.543.344/0001-51**

Adv. do Exequente (a): Isabela Mesquita de Barros – OAB-DF 45.729 e Alexandre Matias Rocha Junior – OAB-DF 43.138

Executado (a): **ANDREW SANTOS SILVA - CPF 373.612.918-13**

Adv. do Executado (a): Ubiratan Brasiliense Cunha – OAB-DF 12.185

Terceiro interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ: 00.360.305/0001-04

Advogado(a): Elizabeth Pereira de Oliveira – OAB-DF 17.348

A Juíza de Direito Dra. **RAQUEL MUNDIM MORAES OLIVEIRA BARBOSA** da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais 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 judicial o imóvel descrito no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica, por intermédio do leiloeiro oficial **GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO**, portador do CPF nº 697.207.541-68, devidamente matriculado na Junta Comercial Industrial e Serviços do Distrito Federal sob o nº 51/2011, através do portal www.parquedosleiloes.com.br, telefones (61) 3301-5051 e (61) 98509-0597.

DATAS E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia **07/03/2023**, às 12h00, aberto por mais 10 minutos para lances, tendo sido estabelecido que: para atender ao disposto no art. 885 do CPC, restou estabelecido que a venda dos direitos aquisitivos, deverá observar como preço mínimo a diferença entre o atual valor do imóvel e o saldo devedor, conforme decisão de ID n.º 133775762. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º leilão: inicia-se no dia **10/03/2023**, às 12h00, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores ao mínimo de 70% (setenta por cento) da mesma diferença, decisão de ID 133775762.

O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento da primeira hasta. 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 (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 site www.parquedosleiloes.com.br e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Direitos Aquisitivos do imóvel APARTAMENTO N° 1604, VAGA DE GARAGEM N° 150, BLOCO "B", Edifício Viver Melhor, LOTES N°s 3, 4 e 5, CONJUNTO 1, QUADRA 301, CENTRO URBANO, SAMAMBAIA-DF. O imóvel possui área privativa de 49,32 m², 12,00 m² de área real comum de divisão não proporcional, 35,86 m² de área comum de divisão proporcional, totalizando uma área de 97,18m². O apartamento é dividido em dois quartos, sendo uma suíte, banheiro e cozinha americana sala e 1 vaga de garagem. O piso do imóvel é em cerâmica, parece da cozinha e dos banheiros com revestimento cerâmico. Matrícula n.º 323330 no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, avaliados em R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

OBSERVAÇÃO 01: O débito em favor do credor fiduciário, Caixa Econômica Federa é de R\$183.369,00 (cento e oitenta e três mil, trezentos e sessenta e nove reais), informado na manifestação de ID 118668313, atualizado até 10/03/2022, conforme demonstrativo de ID n.º 118668315.

OBSERVAÇÃO 02 - Em se tratando de penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, o modo mais adequado de realização da alienação judicial é avaliar o atual direito do Executado em relação ao imóvel, pois o arrematante estaria adquirindo o direito decorrente do contrato de alienação fiduciária, recebendo as parcelas pagas e assumindo as vincendas. Neste sentido, o valor da arrematação deve ser a diferença entre o atual valor do imóvel e o saldo devedor, correspondendo a quanto do imóvel o devedor teria direito com base nas parcelas já pagas e do valor atualizado do bem. Além disso, o arrematante fica condicionado à aprovação do credor fiduciário para assumir o saldo devedor do financiamento, sob pena de necessidade de antecipação de todas as parcelas. Destaque-se, ainda, que, "caso haja arrematação, o valor será primeiramente utilizado para quitar o saldo devedor do contrato de promessa de compra e venda, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, e o remanescente para o pagamento da dívida deste feito", decisão de ID n.º 133775762.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), conforme laudo de avaliação de ID n.º 109860568 realizado em 08 de novembro de 2021.

FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado ANDREW SANTOS SILVA - CPF 373.612.918-13.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NA SEFAZ-DF: 52507254.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (art. 886,VI, CPC):

R12-323330 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – Instrumento particular mencionado no R.11: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede nesta Capital. VALOR DA DÍVIDA: R\$164.800,00. FORMA D EPAGAMENTO. A quantidade de parcelas é de 360, sendo parcelas mensais e sucessivas. A data de vencimento inicial é 10 de maio de 2017. O sistema de amortização é a TABELA PRICE JUROS: Taxa Efetiva de 7,9347% ao ano. Valor inicial da prestação: R\$1.226,93. FORMA DE REAJUSTE: Ocorre mensalmente na data de vencimento do encargo mensal, pelo mesmo coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, a atualização será mensal. Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento. Será aplicada a atualização proporcional e diária, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida e a data do evento. VLOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$206.000,00. Registrado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R13-323330 – DATA: 01 de setembro de 2020. PENHORA – Por força do Termo de Penhora, assinado digitalmente em 11 de agosto de 2020, expedido pelo Cartório Judicial Único – Vara de Execução de Título Extrajudicial movida por VIVER MELHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em desfavor de ANDREW SANTOS SILVA, qualificado no R.11, foram PENHORADOS os direitos aquisitivos sobre o imóvel desta matrícula, por determinação a MMª Juíza de Direito, Dra. Raquel Mundim Moraes Oliveira Barbosa, para garantia da dívida de R\$11.519,08. FIEL DEPOSITÁRIO: ANDREW SANTOS SILVA. Registrado por, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R14-323330 – DATA: 30 de dezembro de 2020. PENHORA – Por força do Termo de Penhora, assinado digitalmente em 09 de dezembro de 2020, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Samambaia – DF, extraído dos autos do processo n.º 0710843-23.2019.8.07.0009. EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAL, movida por CONDOMÍNIO COMERCIAL E RESIDENCIAL VIVER MELHOR, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 21.957.389/0001-38, em desfavor de ANDREW SANTOS SILVA, qualificado no R.11, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Edson Lima Costa, para a garantia da dívida de R\$1.934,38. FIEL DEPOSITÁRIO: ANDREW SANTOS SILVA. Registrado por, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP ou ITR) e OUTRAS: Na pesquisa na SEFAZ-DF pela inscrição do imóvel não constam débitos e dívida ativa de IPTU. Os débitos anteriores ao leilão de natureza *propter rem* (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos tributários anteriores (por exemplo: IPTU e TLP) incidirão sobre o preço da arrematação (§ 1 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, a fim de terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (art. 323, Art. 908, § 1o e § 2o, do Código de Processo Cível e art. 130, § Único, do Código Tributário Nacional).

VISITAÇÃO: Não haverá oportunidade de visitação.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$33.903,32 (trinta e três mil novecentos e três reais e trinta e dois centavos), conforme planilha de ID 60809465, atualizada até 01/04/2020.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro (www.parquedosleiloes.com.br), aceitando os termos e condições informados e proceder ao envio do RG, CPF/CNPJ (no caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio administrador) e do comprovante de endereço (arts. 12 e 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ). Após a finalização do cadastro será encaminhado ao interessado via e-mail uma mensagem de confirmação de cadastro. Para participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha previamente cadastrada.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantias, 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 e imissão na posse, bem como taxas e emolumentos, inclusive do depósito público, se houver. (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço e comissão pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo desta 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a). O valor da comissão do(a) leiloeiro(a) também deverá ser paga via guia de depósito judicial.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail contato@parquedosleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do(a) leiloeiro(a), será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição da 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(a) leiloeiro(a) 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(A) LEILOEIRO(A): A comissão devida ao(à) leiloeiro(a) 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. 7º da Resolução 236/CNJ). A comissão será paga diretamente ao(à) leiloeiro(a), na forma por ele(a) indicada e destacada do preço do imóvel. Não será devida a comissão ao(à) leiloeiro(a) na hipótese de desistência de

que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o(a) leiloeiro(a) fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição em prestações.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 3301-5051 ou (61) 98509-0597 ou pelo e-mail: contato@parquedosleiloes.com.br.

O Leiloeiro Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDF (www.tjdft.jus.br) para acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

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. 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.

Consideram-se também intimados com a publicação deste edital, caso não sejam localizados para intimação pessoal o executado (coproprietário), cônjuge, todos os credores, eventuais ocupantes e outros tantos interessados.

BRASÍLIA-DF, 10 de janeiro de 2023.

MARIA FERNANDA CERESA
Diretora de Secretaria Substituta