



TJDFT

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

16ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal, Bloco B, 6º andar, Ala A, sala 605, Brasília-DF, CEP 70.094-900
Telefone: 3103-7205 / E-mail: 16vcivel@tjdft.jus.br

**EDITAL INTIMAÇÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL
LEILÃO ELETRÔNICO**

Processo n.: 0086383-94.2009.8.07.0001

Autor(es)/Exequente(s): ESPÓLIO DE BALTAZAR REIS CARDOSO, representado por sua inventariante MARIA DAS DORES ALVES DE SOUZA, portadora do CPF sob o nº 149.360.896-7

Advogado(s): Henrique de Souza Cardoso – OAB-DF 27.427

Réu(s)/Executado(s): MARCUS AURÉLIO SANTOS, portador do CPF nº 289.692.352-72

Advogado(s): Mikaela Minaré Braúna Diefenthaler – OAB-DF 18.225 e Rafael Minare Brauna – OAB-DF 30.607

Réu(s)/Executado(s): SANDRA CAIXETA CAMPOS SANTOS, portadora do CPF nº 693.353.626-20

Advogado(s): Carla de Oliveira Rodrigues – OAB-DF 33.657, Gustavo Luiz Simões – OAB-DF 33.658 e Guilherme Apolinario Aragao – OAB-DF 36.078.

3º Interessado(a)(s): CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, inscrita no CNPJ sob o nº 33.754.482/0001-24

Advogado(s): Renato Lobo Guimarães – OAB-DF 14.517 e Marcos Vinicius Barros Ottoni – OAB-DF 16.785.

3º Interessado(a)(s): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL AGUAS CRISTALINAS, inscrita no CNPJ sob o nº 06.087.497/0001-03

Advogado(s): Wilker Lucio Jales – OAB-DF 38.456

O Excelentíssimo Sr. Dr. Cleber de Andrade Pinto, Juiz de Direito da 16ª 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(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital.

FORMA DE REALIZAÇÃO: O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO, matriculado na Junta Comercial do DF sob o nº 51/2011, estabelecido na AE 08, Lote “D”, Guará-II, Brasília-DF, através do portal www.parquedosseiloes.com.br.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º leilão terá início no dia **07/11/2023 às 14h20**, permanecendo aberto por mais 10 (dez minutos) para recebimento de lances, que não poderão ser inferiores ao valor de avaliação, ou seja, **R\$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)**. Não havendo lance igual ou superior ao da avaliação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção o

2º leilão no dia **10/11/2023 às 14h20**, ocasião em que permanecerá aberto por mais 10 (dez minutos) para recepção de lances. Em segunda hasta o bem poderá ser vendido pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, isto é, **R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais)**, consoante decisão de ID 171122784.

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. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS16ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal, Bloco B, 6º andar, Ala A, sala 605, Brasília-DF, CEP 70.094-900
Telefone: 3103-7205 / E-mail: 16vcivel@tjdft.jus.br

3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da resolução 236/2016 do CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de ofertas, terá preferência o cônjuge, companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem (art. 892, §2º do CPC).

Em segunda hasta, havendo participação de cônjuge com direito de preferência na aquisição, nos termos do art. 892, §2º do CPC, o imóvel somente poderá ser vendido por lance maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM E MATRÍCULA DO IMÓVEL: Apartamento nº 101 e Vaga de Garagem nº 01/2º subsolo, Lote 02, Rua 13 Norte, Águas Claras-DF, com área privativa de 110,20 m², área comum de divisão proporcional de 67,15 m², área total de 177,35 m², e fração ideal de 0,0108120, com matrícula no 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF sob o nº 186.647.

Obs: Trata-se de imóvel composto por sala com varanda rebaixada, cozinha com área de serviço com armários e quatro quartos, sendo três suítes, uma delas com banheiro, estando localizado no Condomínio Residencial Águas Cristalinas, situado na Rua 13 Norte, Lote 02, Águas Claras, Brasília-DF. Trata-se de imóvel situado em ótima localização em Águas Claras, pois fica próximo ao comércio local (shopping, supermercados, estação Arniqueiras do Metrô-DF) e ao Parque Ecológico de Águas Claras). A visita feita ao imóvel ocorreu na segunda-feira, dia 19 de setembro de 2022, ocasião na qual foi possível constatar que o condomínio no qual o imóvel está inserido é um empreendimento misto (residencial e comercial) que se encaixa no padrão normal dos Custos Unitários Básicos de Construção, contando o condomínio com área de lazer, espaço fitness, playground, piscina, sauna e churrasqueira

AValiação DOS BEM: o imóvel foi avaliado em R\$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), conforme Laudo de Avaliação (ID [137218535](#)), homologado na decisão de ID [156570765](#). Data da avaliação: 19/09/2022.

CONDIÇÃO DO OCUPANTE ATUAL (art. 6º, § 2º, inciso III, do Provimento 51, do TJDFT): conforme certidão do Oficial de Justiça juntada sob ID 137218534 de 19.09.2022, o imóvel encontrava-se ocupado pelos executados, **MARCUS AURELIO SANTOS** e **SANDRA CAIXETA CAMPOS SANTOS** em 19.09.2022.

FIEL DEPOSITÁRIO: Os executados: **MARCUS AURELIO SANTOS** - CPF: 289.692.352-72 e **SANDRA CAIXETA CAMPOS SANTOS** - CPF: 693.353.626-20.

RESTRICÇÕES, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (art. 886, inciso VI do CPC): Conforme certidão de ônus emitida pelo leiloeiro em 25/09/2023, constam na matrícula imobiliária os seguintes gravames:

R-8-186647 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 33.754.482/0001-24;

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS16ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal, Bloco B, 6º andar, Ala A, sala 605, Brasília-DF, CEP 70.094-900
Telefone: 3103-7205 / E-mail: 16vcivel@tjdft.jus.br

R-9-186647 – PENHORA determinada pelo Juízo da 16ª Vara Cível de Brasília-DF oriunda do processo nº 2009.01.1.078673-0;

R-12-186647 – PENHORA determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Águas Claras-DF, extraída dos autos do processo nº 0707861-37.2018.8.07.0020.

Não constam outros ônus, recursos e processos pendentes. Deve o interessado se atualizar das informações.

Observação: Conforme petição (ID [165109775](#)) apresentada pela Credora Fiduciária CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, inscrita no CNPJ sob o nº 33.754.482/0001-24, o débito que os executados possuem junto à instituição é de R\$ 94.336,55 (noventa e quatro mil trezentos e trinta e seis reais e cinquenta e cinco centavos) atualizado até 21/06/2023.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e CONDOMINIAIS: Em consulta realizada no sítio eletrônico da Secretaria da Fazenda do DF em 26/09/2023 com a inscrição do imóvel (48510459) constatou-se a existência de débitos de IPTU, no importe de R\$1.145,77 (um mil, cento e quarenta e cinco reais e setenta e sete centavos) e TLP, no importe de R\$212,61 (duzentos e doze reais e sessenta e um centavos) referente ao exercício de 2023, Totalizando em R\$1.358,38 (um mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e oito centavos). Caberá a parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

Conforme planilha de cálculo acostada aos autos (ID [174112908](#)), constam débitos de condomínio no valor de R\$ 83.141,84 (oitenta e três mil, cento e quarenta e um reais e oitenta e quatro centavos), oriundos do processo nº 0716737-10.2020.8.07.0020 em curso perante a 1ª Vara Cível de Águas Claras-DF, atualizado até 03/10/2023.

Constam ainda débito condominial no valor de R\$ 20.354,53 (vinte mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), atualizado até 03/10/2023, conforme planilha de cálculo acostada aos autos (ID [174112909](#)), oriundo do processo nº 0707861-37.2018.8.07.0020 em curso perante a 1ª Vara Cível de Águas Claras-DF.

Caberá a parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

NÚMERO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NA SECRETARIA DE ECONOMIA DO DISTRITO FEDERAL: 48510459.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 274.762,16 (duzentos e setenta e quatro mil setecentos e sessenta e dois reais e dezesseis centavos) em 28/09/2023 (IDs [173579091](#), [173579092](#) e [173579093](#))

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

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS16ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal, Bloco B, 6º andar, Ala A, sala 605, Brasília-DF, CEP 70.094-900
Telefone: 3103-7205 / E-mail: 16vcivel@tidft.jus.br

participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha previamente cadastrada.

A(s) foto(s) do(s) bem(ns) constante(s) do site do Leiloeiro são meramente ilustrativas de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do(s) bem(ns) constante(s) do edital.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência nos equipamentos do participante, 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 de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, não cabendo ao Leiloeiro e nem ao Juízo qualquer responsabilidade quanto a consertos, reformas ou troca de peças, cabendo exclusivamente ao interessado a verificação de suas condições e especificações antes das datas designadas para os leilões (art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

Os débitos de arrematação correrão por conta do arrematante, bem como serão de sua responsabilidade eventuais demandas para desocupação do imóvel.

Nos termos dos § 2º do art. 892 do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou ascendente do executado, nessa ordem.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço e da comissão 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, que poderão ser emitidas pelo leiloeiro, sempre indicando o Juízo e número do processo.

Não sendo efetuado o depósito do lance e da respectiva comissão, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo (art. 26 da Resolução nº 236/2016 do CNJ), com a aplicação de sanções legais (art. 897 do CPC).

O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude à leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro (art. 23 da LEF);

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) e será depositada judicialmente juntamente com o valor da arrematação, em guias separadas.

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 da hasta pública.



TJDFT

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

16ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal, Bloco B, 6º andar, Ala A, sala 605, Brasília-DF, CEP 70.094-900
Telefone: 3103-7205 / E-mail: 16vcivel@tjdft.jus.br

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro ou corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro ou corretor fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação.

PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito, ao leiloeiro, 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 poderão ser enviadas ao leiloeiro por e-mail e deverão constar, 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 caução idônea, 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 (art. 895, §1º do CPC).

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.

A proposta de pagamento de lances à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS ÔNUS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais tributos, bem como os de natureza propter rem, que se subrogarão no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, consoante art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, 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, Par. Único do Código Tributário Nacional).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 3301-5051 ou (61) 98509-0597 ou pelo e-mail: juridico@parquedosseleiloes.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), nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do gestor do leilão 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.

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.



TJDFT

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

16ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal, Bloco B, 6º andar, Ala A, sala 605, Brasília-DF, CEP 70.094-900
Telefone: 3103-7205 / E-mail: 16vcivel@tjdft.jus.br

Brasília/DF 10/10/2023

Cleber de Andrade Pinto

Juiz de Direito