



Número: **0013445-57.2016.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **10/05/2016**

Valor da causa: **R\$ 994.604,18**

Processo referência: **0013445-57.2016.8.07.0001**

Assuntos: **Inadimplemento, Rescisão / Resolução, Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
JULIANA CAROLINA SANTOS MARTINS (EXEQUENTE)	
	IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR (ADVOGADO)
RODRIGO OTAVIO FONTES DE OLIVEIRA (EXEQUENTE)	
	IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR (ADVOGADO)
RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA - ME (EXECUTADO)	
	FELIPE TEIXEIRA VIEIRA (ADVOGADO)
ESTACOES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (EXECUTADO)	
	IGOR ARAUJO SOARES (ADVOGADO) ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES (ADVOGADO)

Outros participantes	
Rondon Alves Bastos Guimarães (INTERESSADO)	
Igor de Aguiar Sobreiro de Araújo (INTERESSADO)	
Marcos Cesar Carneiro Mota (INTERESSADO)	
Aline Martins de Araújo (INTERESSADO)	
	SERGIO LEVERDI CAMPOS E SILVA (ADVOGADO)
Paulo Roberto Monteiro Vilela (INTERESSADO)	
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
149790512	16/02/2023 21:44	Edital	Edital

**TJDF**

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

12ª Vara Cível de Brasília
Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 703, 7º Andar, Ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900
Telefone: (61)31036845
Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

EDITAL LEILÃO ELETRÔNICO

Prazo: 20 dias úteis

Número do processo: **0013445-57.2016.8.07.0001**

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR - CPF: 539.425.901-15 (ADVOGADO), FERNANDO DE OLIVEIRA CRUZ NETO - CPF: 048.022.154-52 (ADVOGADO), JULIANA CAROLINA SANTOS MARTINS - CPF: 957.907.135-72 (EXEQUENTE), RODRIGO OTAVIO FONTES DE OLIVEIRA - CPF: 040.574.336-00 (EXEQUENTE)

EXECUTADO: RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA - ME - CNPJ: 09.617.205/0001-95 (EXECUTADO), ESTACOES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 11.674.912/0001-65 (EXECUTADO), IGOR ARAUJO SOARES - CPF: 890.614.541-15 (ADVOGADO), ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - CPF: 910.630.001-49 (ADVOGADO), FELIPE TEIXEIRA VIEIRA - CPF: 020.144.391-09 (ADVOGADO)

A Excelentíssima Sra. Dra. PRISCILA FARIA DA SILVA, Juíza de Direito da 12ª Vara Cível de Brasília, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados será levado a LEILÃO ELETRÔNICO o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pela leiloeira oficial Jussara Santos Ermano Sukiennik, regularmente inscrita na JUCIS-DF sob o nº 56/2012, através do portal eletrônico (site) www.jussiaraleiloes.com.

Objeto: INTIMAÇÃO de INTERESSADOS, para tomar conhecimento da realização de LEILÃO ELETRÔNICO

A Dra. PRISCILA FARIA DA SILVA, Juíza de Direito da 12ª 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) descritos no presente edital.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Lote 1) Lote nº 16, da Rua Jerusalém - loteamento denominado "Morada de Deus", com área total de 479,48 m², registrado no 2º CRI/DF, sob a matrícula nº 104456.

Conforme o laudo de avaliação (ID 115869296), trata-se de imóvel localizado no Condomínio 4 estações, no Setor Jardim Botânico/Distrito Federal. O lote possui um aclave, está vazio e sem construções;

Lote 2) Lote nº 11, da Rua Mirian, do loteamento denominado "Morada de Deus", com área total de 824,75 m², registrado no 2º CRI/DF, sob matrícula nº 104017.

Conforme o laudo de avaliação (ID 115867849) trata-se de imóvel localizado no Condomínio 4 estações, no Setor Jardim



Botânico/Distrito Federal. O lote está vazio e sem construções;

Lote 3) Lote nº 07, da Rua Samaria, do loteamento denominado "Morada de Deus", com área total de 599,35 m², registrado no 2º CRI/DF, sob a matrícula nº 104478.

Conforme o laudo de avaliação (ID 115867857), trata-se de imóvel localizado no Condomínio 4 estações, no Setor Jardim Botânico/Distrito Federal. O lote está vazio, sem construções, e aparenta ter um declive.

Lote 4) Lote nº 13, da Rua Moisés, do loteamento denominado "Morada de Deus", Setor Habitacional Jardim Botânico/Distrito Federal, com área total de 607,14 m², registrado no 2º CRI/DF, sob a matrícula nº 104468.

AVALIAÇÃO DOS BENS:

Lote 1) O imóvel foi avaliado em R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 09 de fevereiro de 2022 (ID 115869296);

Lote 2) O imóvel foi avaliado em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 09 de fevereiro de 2022 (ID 115867849);

Lote 3) O imóvel foi avaliado em R\$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 09 de fevereiro de 2022 (ID 115867857);

Lote 4) O imóvel foi avaliado em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 27 de março de 2022 (ID 126116903).

PREÇO MÍNIMO: o bem poderá ser alienado pelo preço mínimo igual ao do valor da avaliação, salvo na segunda praça, em que poderá ser alienado por preço que não seja vil.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 CPC), ou em prestações, caso em que deverá o interessado apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

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.

A apresentação da proposta para pagamento parcelado não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

FIEL DEPOSITÁRIO: RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA - ME - CNPJ: 09.617.205/0001-95, conforme Decisão de ID 104060702.



DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º leilão: 28/03/2023, às 12h20, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que **não poderão ser inferiores ao valor da avaliação, ou seja, R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) para o lote 1, R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para o lote 2, R\$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais) para o lote 3, R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para o lote 4**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro pregão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

2º leilão: 31/03/2023, às 12h20, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que **não poderão ser inferiores a 80% do valor da avaliação, ou seja, R\$ 230.400,00 (duzentos e trinta mil e quatrocentos reais) para o lote 1, R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para o lote 2, R\$ 249.600,00 (duzentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais) para o lote 3, R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) para o lote 4**. O sistema estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento, sem êxito, do primeiro pregão.

Regras gerais: sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final acima estipulado, o horário de fechamento do pregão 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 236/2016 do CNJ); passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado. Durante a alienação judicial, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema da leiloeira e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

ÔNUS:

Lote 1) Consta na matrícula do imóvel: R.2/104456 – PENHORA - Conforme Mandado de Penhora nº 203964/eRIDF, de 09/12/2021, expedido por este Juízo, para a garantia da dívida de R\$1.2019.817,89;

Lote 2) Consta na matrícula do imóvel: R.2/104017 – PENHORA - Conforme Mandado de Penhora nº 203964/eRIDF, de 09/12/2021, expedido por este Juízo, para a garantia da dívida de R\$1.2019.817,89;

Lote 3) Consta na matrícula do imóvel: R.2/104468 – PENHORA - Conforme Mandado de Penhora nº 203964/eRIDF, de 09/12/2021, expedido por este Juízo, para a garantia da dívida de R\$1.2019.817,89;

Lote 4) Consta na matrícula do imóvel: R.2/104478 – PENHORA - Conforme Mandado de Penhora nº 203964/eRIDF, de 09/12/2021, expedido por este Juízo, para a garantia da dívida de R\$1.2019.817,89. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS e CONDOMINIAIS: :

Lote 1) Inscrição fiscal sob o n.º 50585983. Consta débitos vencidos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 15.133,06 (quinze mil, cento e trinta e três reais e seis centavos), até a data de 18/08/2022, conforme ID 135967756. Consta débitos condominiais no valor de R\$ 5.531,46 (cinco mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), até a data de 17 de agosto de 2022 (ID 135967757);

Lote 2) Inscrição fiscal sob o n.º 135967756. Consta débitos vencidos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 19.468,95 (dezenove mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e noventa e cinco centavos), até a data de 18/08/2022, conforme ID 135967760. Consta débitos condominiais no valor de R\$ 5.531,46 (cinco mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), até a data de 17 de agosto de 2022 (ID 135967762);



Lote 3) Inscrição fiscal sob o n.º 50586505. Constam débitos vencidos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 18.697,90 (dezoito mil, seiscentos e noventa e sete reais e noventa centavos), até a data de 18/08/2022, conforme ID 135967765. Constam débitos condominiais no valor de R\$ 5.531,46 (cinco mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), até a data de 17 de agosto de 2022 (ID 135967766);

Lote 4) Inscrição fiscal sob o n.º 50586661. Constam débitos vencidos de IPTU/TLP no valor total de R\$ 18.711,29 (dezoito mil, setecentos e onze reais e vinte e nove centavos), até a data de 18/08/2022, conforme ID 135967771. Constam débitos condominiais no valor de R\$ 5.531,46 (cinco mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), até a data de 17 de agosto de 2022 (ID 135967772).

Caberá ao interessado a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores à arrematação de natureza propter rem (por exemplo: débitos condominiais), e os débitos tributários anteriores (por exemplo: IPTU e TLP) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CNT). Assim, os mencionados débitos deverão ser informados pelo Arrematante nos autos da execução 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\$ 1.341.104,55 (um milhão, trezentos e quarenta e um mil, cento e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), conforme documento de ID 113174231, juntado nos autos na data de 19/01/2022.

DESPESAS: além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor da arrematação, pagará o arrematante eventuais ressarcimentos de despesas do leiloeiro com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

Compete ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, nos termos do art. 7º da Resolução 236/CNJ. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a guarda e despesas dos bens poderá ser deduzida do produto da arrematação (art. 7º, § 4º, da Resolução 236/CNJ).

DA SATISFAÇÃO DO CRÉDITO: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (Art. 908, § 1º, do CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente (24h antes do leilão) no site da leiloeira Jussira Santos Ermano Sukiennik, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@jussiaraleiloes.com, 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 em que se encontrar(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização da leiloeira ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos e despesas de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como taxas e emolumentos do depósito público, se houver. (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Civil).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante (24 horas), por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 CPC), ou em prestações, caso em que deverá o interessado apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das



prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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.

A apresentação da proposta para pagamento parcelado não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão da leiloeira 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 Vara, que poderá ser emitida pela leiloeira. O valor da comissão da leiloeira poderá ser pago na forma indicada pela leiloeira. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@jussiaraleiloes.com. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira 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, a leiloeira 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).

PARCELAMENTO (art. 895, do CPC): Os interessados em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações poderão apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do(s) bem(ns) por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do(s) bem(ns) por valor não inferior a 80 % (oitenta 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. 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida à leiloeira 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 236/2016 do CNJ). Não será devida a comissão à leiloeira 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, a leiloeira fará jus à comissão.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Contatar com a leiloeira pelos telefones (61) 3710-7000 e (61) 99819-0030, e-mail: contato@jussiaraleiloes.com. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados para o e-mail contato@jussiaraleiloes.com.

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, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do presente edital de leilão.

Documento expedido por Stanley J. Vasconcelos, mat. 318729. Eu, ANA PAULO MARTINS FERNANDES, Diretora de Secretaria, confiro por determinação da MM. Juíza de Direito.

Documento datado e assinado eletronicamente.

