

Processo n.º **0049012-57.2013.8.07.0001**

Exequente: **KR IMOVEIS LTDA - ME (CNPJ 13.399.203/0001-44)**

Advogados da Exequente: **GABRIEL ESPINDOLA CHIAVEGATTI (OAB/DF 35.230 e CPF 004.903.171-62) e HENRIQUE COSTA DE OLIVEIRA (OAB/DF 68.391 e CPF 054.996.721-48)**

Executados: **MARIA DAS GRACAS LAGO ELEOTERIO (CPF 399.600.131-20), RAIMUNDO HOSANO DE SOUSA JUNIOR (CPF 399.286.751-04), ROSIMEIRE FERREIRA DOS SANTOS (CPF 462.040.321-00), JAEL ALMEIDA DE CARVALHO (CPF 559.640.951-00), ANTONIO CASTRO BARREIRA DE CARVALHO (CPF 225.403.931-87), JOSE PAULO ELEOTERIO JUNIOR (CPF 564.929.281-72) e GABRIELA LAGO ELEOTERIO (CPF 794.105.881-20)**

Executados MARIA DAS GRACAS LAGO ELEOTERIO, RAIMUNDO HOSANO DE SOUSA JUNIOR, ROSIMEIRE FERREIRA DOS SANTOS, JOSE PAULO ELEOTERIO JUNIOR e GABRIELA LAGO ELEOTERIO: **SEM INFORMAÇÕES DE ADVOGADO;**

Advogada dos Executados JAEL ALMEIDA DE CARVALHO e ANTONIO CASTRO BARREIRA DE CARVALHO: **ROSELY OLIVEIRA LORIANO (OAB/DF 54.646 e CPF 021.734.391-03)**

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

Advogado do terceiro interessado: **MATEUS PEREIRA SOARES (OAB/RS 60.491 e CPF 696.401.060-20)**

### **EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL**

A Doutora **JACKELINE CORDEIRO DE OLIVEIRA**, Juíza de Direito Substituta em exercício na 22ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária 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 o bem descrito no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO, inscrito no CPF sob o nº 697.207.541-68, devidamente matriculado na Junta Comercial Industrial e Serviços do Distrito Federal sob o nº 51/2011, por intermédio do portal [www.parquedosleiloes.com.br](http://www.parquedosleiloes.com.br), telefones (61) 3301-5051 e (61) 98509-0597.

#### **DATAS E HORÁRIOS:**

**1º Leilão:** inicia-se em **30/04/2024, às 17h**, aberto por mais 10 (dez) minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação, ou seja, **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 05 (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 em **03/05/2024, às 17h**, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, ou seja, **R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, nos termos da decisão de ID 149321440.

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 236/2016 do CNJ). Passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor 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:** Direitos aquisitivos sobre o lote nº 07, do conjunto 26, da QN-07, do Setor Habitacional Riacho Fundo/DF, medindo 8,50m pela frente e fundos, 17,00m pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área de 144,50m<sup>2</sup>, limitando-se pela frente com via-pública e pelos fundos com o lote nº 08, pela lateral direita com o lote nº 5 e pela lateral esquerda com o lote nº 09, nele construída uma Casa Residencial com área total construída de 277,15m<sup>2</sup>, conforme AV.4-33681, inscrito sob a matrícula nº 33.681, do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

**Observação:** Conforme laudo de avaliação de ID [99580729](#), o imóvel é composto de um pavimento térreo, no qual se encontram uma sala de estar/jantar, lavabo, cozinha e área de serviço coberta. Ademais, há um pavimento superior com três suítes e outro pavimento superior sem qualquer tipo de acabamento, estando este último apenas "na laje".

Outrossim, quanto ao acabamento do imóvel, todos os cômodos encontram-se revestidos com piso cerâmico e possuem teto na laje. A cozinha, o lavabo e os banheiros contam com revestimento cerâmico tanto no piso quanto nas paredes. As paredes, em geral, estão pintadas com tinta de PVA. A cobertura da área de serviço é feita com material de policarbonato. Além disso, a cozinha possui armários planejados. Quanto às portas, todas são do tipo comum.

O imóvel está situado em uma área privilegiada na cidade do Riacho Fundo I/DF. Nas proximidades, há uma variedade de estabelecimentos comerciais, postos de combustível, posto de saúde, fórum, corpo de bombeiros e terminal rodoviário. O imóvel possui sistema de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, telefone e pavimentação asfáltica. Além disso, conta com transporte coletivo regular, facilitando o deslocamento na região.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), nos termos do laudo de avaliação de ID [99580729](#), realizado em 05 de agosto de 2021 e devidamente homologado por meio da decisão de ID [149321440](#).

**DEPOSITÁRIO FIEL:** os executados **JAEL ALMEIDA DE CARVALHO (CPF 559.640.951-00)** e **ANTÔNIO CASTRO BARREIRA DE CARVALHO (CPF 225.403.931-87)**.

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

**R-12-33681 – Protocolo nº 102.790, de 17.06.2008 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Devedores Fiduciantes: ANTONIO CASTRO BARREIRA DE CARVALHO e sua mulher JAEL ALMEIDA DE CARVALHO, qualificados no R-11 supra. Credora Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, com sede nesta capital, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Título: Escritura de 11.04.2008, às fls. 075/089, Livro 2213, do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF. Valor do débito: R\$ 114.000,00, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 1.493,65, vencendo-se a primeira prestação em 11.05.2008, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juros à taxa nominal de 10,9350% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11,500% ao ano, sujeitando-se a operação aos reajustes e demais condições constantes do título. Consta do título que em

garantia da dívida e de todas as demais obrigações, e nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9514 de 20.11.97, os devedores fiduciários, alienam fiduciariamente, à credora fiduciária, o imóvel ora adquirido, constituindo em favor da credora a propriedade fiduciária do imóvel, bem como, o prazo de carência para a expedição de intimação, para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da lei nº 9.514/57, ficou estabelecido em 60 (sessenta) dias.

**R-12-33681 – Protocolo nº 102.790, de 17.06.2008 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** (Continuação) ... contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Dou fé. Guará-DF, 26 de junho de 2008. Francisca Silva Aristides – Oficiala Substituta.

**AV-14- 33.681 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** – Prenotação nº 216.192, de 04/4/2019 – De acordo com o requerimento, - datado de 28/03/2019 e da certidão de 28/03/2018, aqui arquivados, expedida e assinada eletronicamente pelo senhor Walter Eduardo Maranhão Bressan, diretor de secretaria substituto da 22ª Vara Cível de Brasília, Juízo perante o qual tramita os autos do processo nº 0049012-57.2013.8.07.0001, cumprimento de sentença, averbo KR IMOVEIS LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.399.203/0001-44, ajuizou ação de execução contra JAEL ALMEIDA DE CARVALHO e outro, já qualificada, tendo sido atribuído o valor da causa de R\$228.942,64 (duzentos e vinte e oito mil e novecentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos). Dou fé. Guará –DF, 30 de abril de 2019. O Registrador Substituto.

**R-15-33.681 – PENHORA** – Prenotação nº 219.858, de 09/09/2019 – Pelo Termo de Penhora, datado de 14/08/2019, extraído dos autos do processo nº 0049012-57.2013.8.07.0001, requerido por KR IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 13.399.203/0001-44, em face de JAEL ALMEIDA DE CARVALHO e outros, já qualificado, ajuizado na 22ª Vara Cível de Brasília, por determinação do Dr. Luis Martius Holanda Bezerra Júnior, MM. Juiz de Direito, verifico que os direitos aquisitivos sobre o imóvel foram penhorados, a fim de garantir o pagamento da dívida de R\$228.942,64, tendo o executado sido nomeado depositário fiel. Dou Fé. Guará-DF, 26 de setembro de 2019.

**DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O imóvel está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Dessa forma, havendo a arrematação do bem, parte do valor deverá ser reservado para pagamento do crédito vinculado, nos termos da decisão de ID [158826926](#). O valor do débito referente à alienação fiduciária é de R\$ 81.173,60 (oitenta e um mil e cento e setenta e três reais e sessenta centavos), atualizado até 21/03/2023, consoante demonstrativo de débito de ID 15797271.

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS:** Conforme consulta realizada junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, o imóvel possui dívidas de IPTU, no importe de R\$1.210,06 (mil e duzentos e dez reais e seis centavos), e TLP, no importe de R\$233,12 (duzentos e trinta e três reais e doze centavos), totalizando R\$1.443,18 (mil e quatrocentos e quarenta e três reais e dezoito centavos). Os débitos anteriores ao leilão de natureza *propter rem* (Taxas Condominiais) assim como os débitos de natureza tributária (IPTU/TLP) subrogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º, do CPC, e do art. 130, parágrafo único, do CTN. Caberá à parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18, da Resolução 236/2016 do CNJ).

**DO NÚMERO DE INSCRIÇÃO IMÓVEL NA SEFAZ/DF:** 47053917.

**VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$380.693,44 (trezentos e oitenta mil e seiscentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos), conforme planilha de cálculo acostada em ID [149001315](#).

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro ([www.parquedosleiloes.com.br](http://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, ambos 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 sítio eletrônico do Leiloeiro com a senha previamente cadastrada.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO:** A arrematação far-se-á em parcela única, não permitido o parcelamento, 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, IV, do CPC), por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo desta vara, que poderá ser emitida pelo leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro será pago mediante guia de depósito judicial em favor deste juízo e destacada do preço do imóvel, nos termos do art. 11, II, do Provimento 51, de 13/10/2020 do TJDF.

**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 236/2016 do CNJ). Não será devida a comissão ao leiloeiro nas hipóteses de desistência, de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 3301-5051 ou (61) 98509-0597, ou pelo e-mail: [juridico@parquedosleiloes.com.br](mailto:juridico@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.tidft.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 executado revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

Brasília, 17 de abril de 2024.

**JACKELINE CORDEIRO DE OLIVEIRA**

**Juíza de direito substituta**