



Número: **0049012-57.2013.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **22ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Salas 402/406, 4º Andar, Ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **27/04/2018**

Valor da causa: **R\$ 81.173,60**

Processo referência: **0049012-57.2013.8.07.0001**

Assuntos: **Adimplemento e Extinção, Causas Supervenientes à Sentença**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
KR IMOVEIS LTDA - ME (EXEQUENTE)	
	GABRIEL ESPINDOLA CHIAVEGATTI (ADVOGADO) HENRIQUE COSTA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ANA LUISA DIAS DURAES (ADVOGADO)
ANTONIO CASTRO BARREIRA DE CARVALHO (EXECUTADO)	
	ROSELY OLIVEIRA LORIANO (ADVOGADO)
MARIA DAS GRACAS LAGO ELEOTERIO (EXECUTADO)	
Jael Almeida de Carvalho (EXECUTADO)	
	ROSELY OLIVEIRA LORIANO (ADVOGADO)
RAIMUNDO HOSANO DE SOUSA JUNIOR (EXECUTADO)	
ROSIMEIRE FERREIRA DOS SANTOS (EXECUTADO)	
GABRIELA LAGO ELEOTERIO (EXECUTADO)	
JOSE PAULO ELEOTERIO JUNIOR (EXECUTADO)	

Outros participantes	
GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO (LEILOEIRO)	
	MAIRA CARVALHO AQUINO (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
	MATEUS PEREIRA SOARES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
219917918	05/12/2024 18:50	Edital	Edital

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS**22ª Vara Cível de Brasília**Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Salas 402/406, 4º Andar, Ala A, Zona Cívico-Administrativa,
BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900

Telefone: (61) 3103-7713 Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

Número do processo: 0049012-57.2013.8.07.0001

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

Requerente: EXEQUENTE: KR IMOVEIS LTDA - ME

Requerido: EXECUTADO: MARIA DAS GRACAS LAGO ELEOTERIO, RAIMUNDO
HOSANO DE SOUSA JUNIOR, ROSIMEIRE FERREIRA DOS SANTOS, Jael Almeida
de Carvalho, Antonio Castro Barreira de Carvalho, Jose Paulo
Eleoterio Junior, Gabriela Lago Eleoterio

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL

A Doutora **ACÁCIA REGINA SOARES DE SÁ**, 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, telefones (61) 3301-5051 e (61) 98509-0597.

DATAS E HORÁRIOS:

1º Leilão: inicia-se em **04/02/2025, às 17h30min**, aberto por mais 10 (dez) minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação, ou seja, **R\$600.000,00 (seiscentos 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 **07/02/2025, às 17h30min**, 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\$300.000,00 (trezentos mil reais)**, nos termos da decisão de ID 216847417.

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 144,50m², 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 277,15m², 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 215094738, o imóvel é composto de um pavimento térreo e outros três pavimentos superiores, sendo o último pavimento denominado como “cobertura”. No pavimento térreo existe uma garagem, uma sala de estar/jantar e a escada de acesso ao 1º pavimento, que contém um lavabo, uma cozinha e uma suíte, além de área de serviço coberta. No primeiro pavimento superior existem 3 (três) suítes e 2 (dois) quartos. No segundo pavimento superior existem dois apartamentos compostos, cada um, por uma sala, um quarto e um banheiro. Na frente de ambos os apartamentos existe uma varanda frontal que fica de frente para a via pública. No terceiro pavimento superior existe uma área descoberta, denominada cobertura, que abrange toda a área construída dos pavimentos inferiores.

Outrossim, quanto ao acabamento do imóvel, todos os cômodos encontram-se revestidos com piso cerâmico e possuem laje em alvenaria. 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\$600.000,00 (seiscentos mil reais), nos termos do laudo de avaliação de ID 215094738, realizado em 20 de outubro de 2024 e devidamente homologado por meio da decisão de ID 216847417.

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 fiduciantes, 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 153797271.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Conforme consulta realizada junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, em 27/11/2024, o imóvel possui dívidas de IPTU, no importe de R\$ 3.493,27 (três mil, quatrocentos e noventa e três reais e vinte e sete centavos), e TLP, no importe de R\$ 673,43 (seiscentos e setenta e três reais e quarenta e três centavos), totalizando R\$ 4.166,70 (quatro mil, cento e sessenta e seis reais e setenta centavos). Os débitos anteriores ao leilão de natureza *propter rem* (Taxas Condominiais) assim como os débitos de natureza tributária (IPTU/TLP) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º, do CPC, e do art. 130, parágrafo único, do CTN. Os débitos de água e energia serão desvinculados do imóvel, conforme art. 130 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\$ 447.448,09 (quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e nove centavos), atualizado em 28/10/2024, conforme planilha de cálculo acostada em ID 215961645.

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, 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 TJDFT.

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.

O Leiloeiro Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDFT (www.tjdft.jus.br) para acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providencias 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 TJDFT (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/DF, 05 de dezembro de 2024.



***documento datado e assinado eletronicamente pelo(a) Magistrado(a).**

ACÁCIA REGINA SOARES DE SÁ

Juíza de Direito Substituta



Este documento foi gerado pelo usuário 048.***.***-64 em 10/12/2024 14:27:07

Número do documento: 24120518504300000000200376241

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24120518504300000000200376241>

Assinado eletronicamente por: ACACIA REGINA SOARES DE SA - 05/12/2024 18:50:44