



Número: **0030262-02.2016.8.07.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 820/826, 8º Andar, ala C, Zona Cívico-**

**Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **29/03/2019**

Valor da causa: **R\$ 114.528,15**

Processo referência: **0030262-02.2016.8.07.0001**

Assuntos: **Inadimplemento, Despesas Condominiais, Penhora / Depósito/ Avaliação**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO DOS BLOCOS A E B DA SQN 112 (EXEQUENTE)	
	RIELSON GOMES SILVA NUNES SA (ADVOGADO) BRENO PESSOA CARDOSO BORGES (ADVOGADO)
LENY BASTOS SENA ZUCARINI (EXECUTADO)	
	ELAINE ARAUJO FERNANDES (ADVOGADO)
EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINI (EXECUTADO)	
	ELAINE ARAUJO FERNANDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO (LEILOEIRO)	
	LUISA CAPATTI NUNES ROSSI (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
	KASSIM SCHNEIDER RASLAN (ADVOGADO) SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO)
UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (INTERESSADO)	
FACILITA INCORPORACAO DE IMOVEIS LTDA (INTERESSADO)	
	CPF/CNPJ (REPRESENTANTE LEGAL) JOSE CARLOS ALVES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
225147776	07/02/2025 15:19	<a href="#">Edital</a>	Edital



**2VARVETBSB**

2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília

Telefone: (61) 3103 7836 / 7835

Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

Número do processo: 0030262-02.2016.8.07.0001

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)

EXEQUENTE: CONDOMINIO DOS BLOCOS A E B DA SQN 112

EXECUTADO: EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINI, LENY BASTOS SENA ZUCARINI

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA**

Número do processo: **0030262-02.2016.8.07.0001**

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: **CONDOMINIO DOS BLOCOS A E B DA SQN 112 - CNPJ: 26.988.220/0001-69**

Adv. do Exequente(a): BRENO PESSOA CARDOSO BORGES - OAB DF 21.678; RIELSON GOMES SILVA NUNES SA - OAB DF 38.955

Executado(a): **EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINI** - CPF: 184.545.851-68

Executado(a): **LENY BASTOS SENA ZUCARINI** - CPF: 297.129.801-97

Terceiros interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CNPJ: 00.360.305/0001-04

Adv. Terceiros Interessados: KASSIM SCHNEIDER RASLAN - OAB MG 0080722; SERVIO TULIO DE BARCELOS - OAB MG44698; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

O Excelentíssimo Juiz de Direito Dr. **RODRIGO OTAVIO DONATI BARBOSA**, da 2ª 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](http://www.parquedosleiloes.com.br) - telefones (61) 3301-5051 e (61) 98509-0597.

## DATAS E HORÁRIOS

**1º leilão:** inicia-se no dia **25/03/2025, às 15h30**, permanecendo aberto por mais 10 (dez minutos) para recebimento de lances pelo preço à vista, igual ou superior ao valor da avaliação, ou seja, R\$1.590.000,00 (um milhão e quinhentos e noventa mil reais), conforme decisão de ID nº 222329590. Não havendo lance igual ou superior ao da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

**2º leilão:** inicia-se no dia **28/03/2025, às 15h30** aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação, ou seja, **R\$ 1.033.500.000,00 (um milhão, trinta e três mil e quinhentos reais)**, conforme decisão de ID nº 222329590.

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](http://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

Trata-se de um apartamento de número 106, do bloco A, da Super Quadra Norte (SQN) 112, ASA NORTE – BRASÍLIA/DF, com área privativa de 137,015 m<sup>2</sup>, área comum de 74,197 m<sup>2</sup> e área total de 211,212 m<sup>2</sup> e respectiva fração ideal de 0,020833 da Projeção nº 01, que mede: 12,50m pelos lados norte e sula e 85,00m pelos lados leste e oeste, perfazendo a área de 1.062,50m<sup>2</sup>, limitando-se com logradouros públicos por todos os lados. O bem é composto de 3 quartos, sendo uma suíte, banheiro social, banheiro de serviço, área de serviço, cozinha, sala, varanda, reformado. Imóvel devidamente inscrito sob a matrícula de nº 47.130 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis.



**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$1.590.000,00 (um milhão e quinhentos e noventa mil reais), conforme laudo de avaliação de ID 215087341, realizado em 16/10/2024 e devidamente homologado na decisão de ID nº 222329590.

**FIEL DEPOSITÁRIO:** Os executados, **EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINI** - CPF: 184.545.851-68 e **LENY BASTOS SENA ZUCARINI** - CPF: 297.129.801-97.

**VISITAÇÃO:** Não haverá possibilidade de visitação.

**CONDIÇÃO DO OCUPANTE ATUAL** (Art. 6º, § 2º, inciso II, do Provimento 51/2020 do TJDFT): A certidão do Oficial de Justiça juntada sob ID nº 215087339 não denota que os executados ainda permanecem no imóvel.

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

**R.3/47130 - HIPOTECA - CREDORA - UNIÃO FEDERAL.- DEVEDORES** - Os adquirentes acima.- ÔNUS - Hipoteca em 1º lugar e sem concorrência.- TÍTULO - Instrumento Particular de 29/01/91.- VALOR - Cr\$12.049.135,50, resgatável no prazo de 300 meses, por meio de prestações mensais e sucessivas, à taxa nominal de juros de 7% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,2290% ao ano, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a data do contrato.- CONDIÇÕES - Sujeito a reajuste monetário, na forma do título. DOU FÉ .- Em, 29/05/91.- Técnico Judiciário.

**Av.4/47130** - Certifico que, de acordo com Instrumento Particular de 29/01/91 e nos termos do que determina a Lei nº 8025, de 12 de abril de 1990, o(a) adquirente não poderá, durante o prazo de 05 (cinco) anos, a contar da data do contrato, vender, prometer a venda ou ceder de qualquer forma seus direitos sobre o imóvel objeto desta Matrícula, ainda o saldo devedor seja quitado. DOU FÉ .- Em, 29/05/91.- Técnico Judiciário.

**Av.5/47130** - Certifico que, de acordo com Instrumento Particular de 23/08/91, celebrado entre a credora e os devedores, já nomeados e qualificados, foi retificado o contrato particular de 29/01/91, modificando-se, pois, a hipoteca objeto do R.3, tendo em vista a opção dos devedores pelo Sistema Misto de Amortização em Progressão Aritmética Parcial, acarretando a redução do valor da 1ª parcela de amortização em 50%, alteração do cálculo das parcelas restantes e eliminação do prazo de prorrogação do financiamento. As demais condições da hipoteca permanecem inalteradas. DOU FÉ. Em, 06/12/1991. Técnico Judiciário.

**R.6/47130** - De acordo com Mandado de Penhora datado de 02.08.2006, expedido pelo Diretor de Secretaria da 18ª Vara - Seção Judiciária do Distrito Federal, acompanhado de Auto de Penhora de 27.09.2006, extraídos dos autos da Ação de Execução Diversa Por Título Extrajudicial, Processo nº 2005.34.00.022123-4, movida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, contra EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINI, CPF nº 184.545.851-68 e LENY BASTOS SENA ZUCARINI,



CPF nº 297.129.801-97, o imóvel desta Matrícula foi PENHORADO, para cobrança da dívida no valor de R\$125.521,66.- A Penhora foi efetuada por determinação do Dr. Alexandre Machado Vasconcelos, MM. Juiz Federal da citada Vara, ficando o bem em poder do Depositário, Emanuel José de Oliveira Zucarini.- OBS: Os demais requisitos exigidos pelo Artigo 239, da Lei 6.015/73, não constaram da ordem judicial. DOU FÉ.— Em, 25,10.2006,- Escrevente.

**R.7/47130** - PENHORA - De acordo certidão de 17/12/2014, acompanhada de Termo de Penhora de 01/12/2014, expedidos pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível de Brasília, DF, extraídos dos autos da Ação de Procedimento Ordinário nº 2010.01.1.065961-3, proposta por CONDOMÍNIO DOS BLOCOS AB DA SQN 112, CNPJ/MF nº 26.988.220/0001-69, em desfavor de EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA, e LENY BASTOS SENA ZUCARINI, CPF/MF nº 297.129.801-97, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, o imóvel desta Matrícula, foi PENHORADO para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$58.277,31. A Penhora foi efetuada por determinação do Dr. Gilmar de Jesus Gomes da Silva, MM. Juiz de Direito substituto da referida Vara. OBS: Os demais requisitos exigidos pelo artigo 239, da lei nº 6.015/1973, não constaram da ordem judicial).DOU FÉ. Em 11/02/2014. Escrevente.

**Av.2/47230** - INDISPONIBILIDADE - Fica INDISPONÍVEL o imóvel desta Matrícula, em cumprimento às determinações do Provimento nº 39/2014, de 25/07/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, do Conselho Nacional de Justiça, notadamente em seus artigos 7º, 8º e 14, após consulta à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, positiva para Ordens de Disponibilidade de Bens, com os seguintes Detalhamentos: Status: Disponibilidade Aprovada; Número de Protocolo: 201603.0315,00114995-IA-050. Número do Processo: 200534000092827. Nome do Processo: EMANUEL JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINI. Data de Cadastramento: 03/03/2016 às 15:29:26. Emissor da Ordem: VANIA CHAVES RIBEIRO – DF 1319503 - 26 - DF – 19ª Vara. Aprovado por: VANIA CHAVES RIBEIRO – DF 1319503 - 26 - DF -19ª Vara. Relatório de indisponibilidade: CPF: 184.545.851-68 – Nome: EMANUEK JOSE DE OLIVEIRA ZUCARINE. DOU FÉ. Em, 07/03/2016. Escrevente.

**R.9/47130** - PENHORA - De acordo comi Decisão Interlocutória com Força de Termo de Penhora, de 28/06/2020, proferida pela Drª Luciana Correa Torres de Oliveira, MMº Juíza de Direito da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, DF, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0030262-02.2016.8.07.0001, movida pelo CONDOMÍNIO DOS BLOCOS A E B DA SQN 112, em desfavor de EMANUEL JOSÉ DE OLIVEIRA ZUCARINI e LENY BASTOS SENA ZUCARINI, o imóvel desta Matrícula foi PENHORADO, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$59.627,49., A Penhora foi efetuada por determinação da Drª Luciana Correa Torres de Oliveira, MMª Juíza de Direito da referida Vara, ficando o bem em poder dos executados, na qualidade de fiéis depositários.

OBS: Os demais requisitos exigidos pelo artigo 239, da lei 6.015/1973, não constaram da ordem judicial. DOU FÉ. Em, 27/08/2020. Escrevente.

**R.10/47130** - PENHORA - De acordo com Mandado nº 203184, de 20/09/2021, enviado pelo Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, pela Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0024331-62.2009.8.07.0001, movida pelo DISTRITO FEDERAL, CNPJ/ME nº 00.394.601/0001-26, em desfavor de EMANUEL JOSÉ DE OLIVEIRA ZUCARINI, brasileiro, CPF/MF nº 184.545.851-68, o imóvel desta Matrícula foi PENHORADO para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$28.515,00, atualizado até 04/03/2021. A Penhora foi efetuada por determinação da Drª Marina Cusinato Xavier, MMª Juíza de Direito da referida Vara, ficando o executado como fiel depositário do bem.

Os demais requisitos exigidos pelo artigo 239, da lei 6.015/1973, não constaram da ordem judicial. DOU FÉ. Em, 14/10/2021. Escrevente.



**NÚMERO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NA SEFAZ-DF: 4.585.910-8.**

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP ou ITR) e OUTRAS:** Conforme certidão de débitos emitida pelo Leiloeiro em 05/02/2025, o imóvel possui débitos de IPTU, no importe de R\$ 70.781,11 (setenta mil setecentos e oitenta e um reais e onze centavos) e TLP, no importe de R\$14.313,20 (quatorze mil trezentos e treze reais e vinte centavos), totalizando R\$ R\$85.094,31 (oitenta e cinco mil e noventa e quatro reais e trinta e um centavos), abarcando os débitos no lançamento e na dívida ativa. Além disso, o bem possui débito condominial de R\$ 105.352,19 (cento e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos), além de custas judiciais em ressarcimento no montante de R\$ 692,37 (seiscentos e noventa e dois reais e trinta e sete centavos) e honorários advocatícios no montante de R\$ 10.640,57 (dez mil, seiscentos e quarenta reais e cinquenta e sete centavos). 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 (§ 1º 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 Civil e art. 130, § Único, do Código Tributário Nacional).

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$117.738,65 (cento e dezessete mil, setecentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos), atualizado até 18/05/2023, consoante planilha de cálculo de ID n.º 159119719.

**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 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 ARREMATAÇÃO:** 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 Vara, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a). O valor da comissão do(a) leiloeiro(a) deverá ser pago na forma indicada por ele(a). A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail [juridico@parquedosleiloes.com.br](mailto:juridico@parquedosleiloes.com.br).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do(a) leiloeiro(a) e no caso de parcelamento efetuada a caução ou a hipoteca, 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 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. 7º da Resolução 236/CNJ). A comissão será paga mediante guia de depósito judicial e destacada do preço do imóvel, nos termos do art. 11, II, do provimento 51 de 2020 do TJDF. 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. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro 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: [juridico@parquedosleiloes.com.br](mailto:juridico@parquedosleiloes.com.br).

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF (www.tjdft.ius.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, 7 de fevereiro de 2025 15:17:38.

LORENA EVELYN LÔBO RESENDE

Servidor Geral - CJUVETECABSB

