



**2VARVETBSB**

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

Número do processo: 0726805-81.2017.8.07.0001

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)

EXEQUENTE: MARCELO REVERENDO JUNQUEIRA

EXECUTADO: LUIZ CLAUDIO LA ROCCA DE FREITAS, CLAUDIA SILVA

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA**

Processo nº.: 0726805-81.2017.8.07.0001 - Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

Marcelo Reverendo Junqueira

Advogados:

Ricardo Azevedo de Menezes - OAB/DF 25699

Flávio Rodrigues Zbral - OAB/DF 17589

Daniel Abud do Nascimento - OAB/GO 0031601A

Executados:

Luiz Claudio La Rocca de Freitas, por intermédio de seu representante legal.

Claudia Silva, por intermédio de seu representante legal.

A Excelentíssima Sra. Dra. Maryanne Abreu, Juíza de Direito da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais 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) à LEILÃO ELETRÔNICO o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á através de plataforma eletrônica e será conduzido pelo



## 1. DO LEILÃO:

1.1. 1º LEILÃO: inicia-se no primeiro dia útil subsequente à publicação do Edital e encerra-se dia 28/11/2023, às 13:00 horas, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação.

1.2. 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.

1.3. 2º LEILÃO: inicia-se imediatamente após o encerramento da primeira praça e encerra-se no dia 01/12/2023, às 13:00 horas, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, por valor não inferior a 50% da avaliação, nos termos do art. 891 do CPC.

1.4. O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento da primeira hasta. Sobreindo 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.

1.5. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor [www.gustavomorettolleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettolleiloeiro.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

## 2. DESCRIÇÃO DO BEM:

2.1. Imóvel inscrito na matrícula sob nº 14.688, com registro no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Paraopeba/MG, sendo um “lote de terreno “A”, com área de 350,00m<sup>2</sup> (trezentos e cinqüenta metros quadrados), situado na Rua Francisco Xavier de Souza, no perímetro urbano de Cordisburgo-MG, e uma construção residencial nele edificada, nº.257, com 10 cômodos, inclusive um alpendre e uma área coberta, forro de laje, piso de ladrilhos e tacos, com as seguintes características e confrontações: pela frente, numa extensão de 13,40 metros, com a mencionada rua; pelo lado direito, numa extensão de 26,10 metros, com o terreno de Maria Auxiliadora Marques; pelo lado esquerdo, numa extensão de 26,00 metros, com terreno de Maria Conceição Cunha e, pelo fundo, numa extensão de 13,40 metros, com o terreno de Hélio Roberto Costa”.

2.1.1. Com endereço à Rua Francisco Xavier de Souza Nº 000257 - Centro - Cordisburgo/MG - CEP: 35780000



2.2. O imóvel possui usufruto vitalício, sendo NUPROPRIETÁRIO Sr. Luiz Cláudio La Rocca de Freitas e a USUFRUTUÁRIA Sra. Angelina Maria Rocha Corrêa.

2.3. Das benfeitorias: de acordo com o laudo de avaliação no terreno consta uma construção residencial edificada:

2.3.1. Composta de um alpendre, com laje e piso de cerâmica; uma área para garagem, com laje, piso de cerâmica e pintura nas paredes em ruim estado de conservação; uma sala e copa conjugadas, sendo que a sala possui piso de tacos, laje e paredes pintadas; a copa possui piso de ardósia, laje e pintura desgastada nas paredes; um quarto com piso de tacos, laje e pintura nas paredes em razoável estado de conservação; um quarto com piso de tacos, laje e pintura nas paredes em bom estado; um banheiro com piso de cerâmica, paredes azulejadas até o teto, possui laje; uma cozinha com piso de ardósia, azulejos meia-parede e telhado de amianto; um cômodo para a guarda de mantimentos, possuindo piso de ardósia, telhado de amianto, pintura parca nas paredes; uma sala com piso de tacos, possui laje, pintura razoável nas paredes; um quarto com piso de tacos, possui laje e pintura razoável nas paredes; uma varanda nos fundos com piso de ardósia e telhado de amianto; a área dos fundos o piso está quase todo cimentado com um misto de pedaços de ardósia.

### 3. AVALIAÇÃO DO BEM:

3.1. O bem imóvel, foi avaliado em R\$205.000,00 (duzentos e cinco reais), conforme laudo de avaliação (ID 142042060), homologado na decisão de ID 158856530.

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

4.1. Conforme certidão de matrícula do imóvel acostado aos autos em ID 90662566, há registro de USUFRUTO vitalício em 50% do imóvel em favor da Sra. Angelina Maria Rocha Corrêa, de acordo com a AV-5-14668 - 08/10/2010 (Protocolo nº 34.483 de 01/10/2010).

4.2. Consta ainda registro de Penhora oriunda destes autos, datado de 10.05.2021 conforme AV-6-14668 - 08/06/2021.

### 5. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E OUTRAS:

5.1. Não constam nos autos débitos de IPTU/TLP, atualizado até 29/09/2023, além de outros valores pendentes de vencimento. Caberá à parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).



Este documento foi gerado pelo usuário 280.\*\*\*.\*\*\*-38 em 23/10/2023 09:23:40

Número do documento: 2310201423085280000161183714

<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2310201423085280000161183714>

Assinado eletronicamente por: MARIA FERNANDA CERESA - 20/10/2023 14:23:09

5.2. 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 Cível e Art. 130, Par. Único do Código Tributário Nacional).

## 6. DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

6.1. R\$70.379,47 (setenta mil, trezentos e setenta e nove reais e quarenta e sete centavos), atualizado em 10/11/2022. (ID. 142207680)

## 7. DOS LANCES E PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO (CONDIÇÕES DE VENDA):

7.1. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.gustavomorettleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettleiloeiro.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: RG, CPF, comprovante de endereço e se for pessoa jurídica CNPJ e contrato social (Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

7.2. O bem a ser leiloado encontra-se em poder do Executado, o qual foi designado como depositário do bem. A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra o bem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não.

7.3. São de responsabilidade do arrematante os atos 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)

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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, devendo este manifestar sua preferência via e-mail ao Leiloeiro designado.



Este documento foi gerado pelo usuário 280.\*\*\*.\*\*\*-38 em 23/10/2023 09:23:40

Número do documento: 2310201423085280000161183714

<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2310201423085280000161183714>

Assinado eletronicamente por: MARIA FERNANDA CERESA - 20/10/2023 14:23:09

Num. 175800849 - Pág. 4

7.7. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

## 8. PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:

8.1. A arrematação poderá ser à vista ou de forma parcelada, sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

8.1.1. À vista: O arrematante poderá efetuar o pagamento 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 25ª Vara Cível de Brasília, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

8.1.2. Parcelamento: O pagamento pode ser parcelado nos termos do Art. 895 §1º do CPC, sendo que 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance deverá ser à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, contados do pagamento da primeira parcela.

8.1.3. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);

8.2. Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

## 9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

9.1. 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).

9.2. 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.

9.3. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.



Este documento foi gerado pelo usuário 280.\*\*\*.\*\*\*-38 em 23/10/2023 09:23:40

Número do documento: 2310201423085280000161183714

<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2310201423085280000161183714>

Assinado eletronicamente por: MARIA FERNANDA CERESA - 20/10/2023 14:23:09

Num. 175800849 - Pág. 5

## 10. VISITAÇÃO:

10.1. Fica desde já, o Leiloeiro e a equipe preparadora do leilão, devidamente identificados, a vistoriar o bem objeto presente e realizar captação de imagens para inseri-las na plataforma onde o leilão ocorrerá de forma eletrônica.

10.2. Os interessados nos bens objeto do leilão poderão vistoriá-los em sua localização, cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do Leiloeiro [www.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br), ou nos autos do processo.

10.3. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão, sendo vedado aos proprietários, possuidores ou detentores dos bens criarem embaraços à visitação, sendo desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura de bens, posto que é obrigação do interessado em participar da hasta efetuará vistoria antes de sua realização.

## 11. DISPOSIÇÕES FINAIS:

11.1. O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

11.2. O leiloeiro público oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

11.3. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

11.4. Conforme o provimento Judicial 51/2020, o Leiloeiro Oficial poderá usufruir da assinatura digital no auto de arrematação utilizando certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICPBrasil.

11.5. Em relação aos lances ocorridos de forma presencial e online, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (sob pena de sofrer as

penalidades legais, conforme Art.335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (Art. 897, do Código de Processo Civil).



Este documento foi gerado pelo usuário 280.\*\*\*.\*\*\*-38 em 23/10/2023 09:23:40

Número do documento: 2310201423085280000161183714

<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2310201423085280000161183714>

Assinado eletronicamente por: MARIA FERNANDA CERESA - 20/10/2023 14:23:09

Num. 175800849 - Pág. 6

11.6. Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

11.7. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel. , pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização.

## 12. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:

12.1. Contatar com o Leiloeiro ou a equipe da empresa organizadora do Leilão, Sumaré Leilões pelo telefone (61) 3246-5715 ou e-mail: atendimento.tjdft@gustavomorettoleiloeiro.com.br.

12.2. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados ao e-mail atendimento.tjdft@gustavomorettoleiloeiro.com.br.

12.3. Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://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.

12.4. 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.

12.5. Para conhecimento de todos os interessados é lavrado o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores, nas páginas [www.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br), [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) e [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em atenção ao expresso no art. 887, § 2º do CPC.

12.6. O presente edital de leilão judicial é lavrado por determinação do Juízo, elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial.

BRASÍLIA-DF, 20 de outubro de 2023 14:18:37.

MARIA FERNANDA CERESA

Diretora de Secretaria Substituta



Este documento foi gerado pelo usuário 280.\*\*\*.\*\*\*-38 em 23/10/2023 09:23:40

Número do documento: 2310201423085280000161183714

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2310201423085280000161183714>

Assinado eletronicamente por: MARIA FERNANDA CERESA - 20/10/2023 14:23:09