

**1VARCIVGUA**

Vara Cível do Guará

Número do processo: 0702184-78.2017.8.07.0014

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)

EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

EXECUTADO: SERVILIMPE SERVICOS GERAIS LTDA, PAULO AFONSO DE OLIVEIRA SILVA

**EDITAL DE LEILÃO ELETRONICO**

O Excelentíssimo Doutor Alex Costa de Oliveira, Juiz de Direito da 1 Vara Cível do Guará/DF, na forma da lei, FAZ SABER por este Edital de 1 e 2 Leilões para os que o virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada a alienação dos bens abaixo descritos neste edital, com fundamento no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil. O leilão realizar-se- atráves de plataforma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA, devidamente inscrito na JUCIS – DF n 118/2021, atráves dos portais [www.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br) e [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), de acordo com as regras expostas a seguir:

**1. DO LEILÃO:**

**1.1. 1 LEILÃO:** inicia-se no primeiro dia útil subsequente  publicação do Edital e encerra-se dia **25/08/2025, às 15:10 horas, por valor igual ou superior ao da avaliação**, atualizada atráves da Atualização Monetária, calculada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Terrrios.

**1.2. 2 LEILÃO:** inicia-se imediatamente após o encerramento do primeiro leilão e encerra-se no dia **28/08/2025, às 15:10 horas, por valor não inferior a 60% (setenta por cento) da avaliação**, atualizada atráves da Atualização Monetária, calculada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Terrrios.

**1.3.** Não ocorrendo a alienação em 1 Leilão, será aberto o 2 Leilão, conforme data e horário supra, nos termos do art. 886, inciso V do Código de Processo Civil.

**2. DOS OBJETOS DO LEILÃO:**

**2.1. Imóvel:** Lote n 63, do Conjunto A, da QE-38, do SRIA/GUARÁ, desta Capital, com área total de 116,88m, com três pavimentos. O primeiro pavimento é composto por sala, 01 quarto, banheiro, área de serviço, quarto e banheiro de serviço. O segundo pavimento é composto por 02



quartos, um banheiro social e uma suíte. O terceiro pavimento é composto por sala, banheiro, varanda com churrasqueira e uma varanda de frente. **Matrícula nº 16.443 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guará/DF.**

### 3. AVALIAÇÃO DO BEM:

**3.1.** O bem imóvel foi avaliado em R\$600.000,00 (SEISCENTOS MIL REAIS), conforme laudo de avaliação (ID 152781572), realizado em 31 de janeiro de 2023.

**3.2.** Os valores constantes na avaliação, deverão ser atualizados consoante índices oficiais do Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

### 4. DOS DÉBITOS

**4.1.** Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos. (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

**4.2.** O arrematante recebe o bem livre de ônus, débitos ou constringências até a data de expedição da respectiva Carta de Arrematação nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil.

**4.3.** Ainda, consoante o art. 130 do Código Tributário Nacional, e art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, os débitos de natureza *propter rem* sub-rogam-se sobre o respectivo preço, já que a arrematação em hasta pública é considerada aquisição originária, desse modo, cabera a parte arrematante indicar nos autos os débitos atualizados, no prazo de 30 (trinta) dias contados da expedição da carta de arrematacao, a fim de que seja resguardado de eventuais débitos remanescentes, ainda, deverá solicitar a expedição de ofício ao órgão público competente a fim de que promova a cobrança e/ou inscrição em dívida ativa dos débitos sob responsabilidade do ex proprietário.

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

**5.1.** R.4 - Penhora determinada pelo Juízo da 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal, nos autos do processo sob nº 0707696-65.2019.8.07.0016, que DISTRITO FEDERAL move em face de PAULO AFONSO DE OLIVEIRA SILVA. (*Trata-se de Execução Fiscal devido à débitos de IPTU/TLP*).

**5.2.** Conforme certidão de ônus (id 204418282) acostada aos autos, consta penhora determinada por este Juízo, conforme R.5-16443 da matrícula imobiliária.

**5.3.** R.6 - Penhora determinada pelo Juízo da 21ª Vara Cível de Brasília, nos autos do processo sob nº 0717915-80.2022.8.07.0001, requerido por CONDOMÍNIO JADE HOTEL HOME OFFICE contra PAULO AFONSO DE OLIVEIRA SILVA.

**5.4.** Caberá ao interessado se atualizar das informações junto aos órgãos públicos ou de controle a respeito de eventuais restrições.

**5.5.** Após a expedição da carta de arrematação deverá o interessado diligenciar junto aos órgãos competentes a fim de proceder a baixa das constringências e registros necessários.



## 6. VISITAÇÃO:

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

**6.2.** 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) e [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) ou nos autos do processo.

**6.3.** 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 visita, 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 participação da hasta efetuar a vistoria antes de sua realização.

## 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.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br) ou através do site [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), aceitar os termos e condições nos termos da Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14.

**7.2.** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**7.3.** O bem a ser leiloadado encontra-se em poder do Executado, o qual foi designado como depositário do bem (caso os bens estejam no depósito, indicar essa situação). 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.

**7.4.** As fotos do bem constante do site do Leiloeiro são meramente ilustrativas de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do bem constante 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.

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.

7.8. O usuário declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital.

7.9. 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).

## 8. PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO:

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.

8.2. **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), guia de depósito judicial, depositado diretamente no processo, que será encaminhado ao e-mail indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

8.3. **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, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da efetiva arrematação, mediante guia judicial que será encaminhado no e-mail indicado pelo arrematante e o saldo remanescente parcelado em até 30 (trinta) meses, contados do pagamento da primeira parcela, devendo estas serem atualizadas mensalmente, desde a data da arrematação, consoante Atualização Monetária, calculada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

8.4. Na hipótese de pagamento parcelado, nos termos do item 8.2.2. do Edital, o interessado deverá ofertar o lance diretamente na plataforma do leiloeiro no Painel de Disputa, no campo "lance parcelado".

8.5. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parceladas.

8.6. O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor, além disso, as parcelas não poderão ser inferiores a 2,5% (dois e meio por cento) da proposta ofertada.

8.7. Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.



**8.8.** Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento (Art. 895, §§ 4º e 5º do CPC). 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.** A comissão do leiloeiro deverá ser paga integralmente, à vista, concomitantemente com o pagamento do lance, através de guia de depósito judicial, que será encaminhado ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão, não sendo possibilitado seu parcelamento.

**9.3.** A comissão será devida ao leiloeiro independentemente da venda ter ocorrido pela modalidade de leilão, já que terá contado com os serviços deste auxiliar. Desse modo, caso haja a venda direta do bem, ou ainda, seja objeto de dação em pagamento de eventual dívida, será devido o percentual de 5% sobre o valor da venda ou sobre o valor de avaliação ao leiloeiro, pelos serviços desempenhados durante o processo.

**9.4.** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, ficando a cargo do executado o pagamento.

**9.5.** 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.

## **10. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS**

**10.1.** O(a) Executado(a), coproprietário de bem indivisível, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, as partes e demais interessados que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados das realizações dos respectivos leilões, nos termos do art. 889 do CPC.

**10.2.** Todos, durante o procedimento do leilão, que cometerem violência ou fraude na arrematação judicial sujeitam-se às penas do crime tipificado no art. 358 do Código Penal.

## **11. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**11.1.** Fica desde já autorizado, 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.



**11.2.** 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.

**11.3.** 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.

**11.4.** O bem serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ nº 236/2016)

**11.5.** Correrão por conta do(a) arrematante após a arrematação as despesas a transferência patrimonial dos bens arrematados (29 da Resolução CNJ nº 236/2016), tributos (impostos e taxas), contribuições, seguros, emolumentos, alvarás, certidões, escrituras públicas, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e todos os débitos que incidirem sobre bem excetuados aqueles quitados com o produto da presente, bem como as providências necessárias para a imissão de posse se for o caso.

**11.6.** 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.

**11.7.** Os lances ofertados estarão condicionados ao deferimento pela Juíza da Vara.

**11.8.** Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, aplicando-se o expresso no art. 903 do CPC.

**11.9.** Este edital está em conformidade com a Resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

## **12. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:**

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

**12.2.** Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados através da plataforma.

**12.3.** Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF ( [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, quais sejam: [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.

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

Dado e passado nesta cidade do Guará/DF, datado e assinado eletronicamente.

**ALEX COSTA DE OLIVEIRA**

**Juiz de Direito**

