

EDITAL DE INTIMAÇÃO PARA LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO BEM IMÓVEL

Processo nº 0706026-86.2023.8.07.0004

**Exequente: ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL
LA AGUIA I - CNPJ: 41.552.048/0001-90**

Advogado: GERALDO ROBERTO MACIEL - OAB DF.17603-A

Executado: FAGNER MATES DE SOUSA - CPF: 702.599.681-53

A EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY, JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO GAMA, faz saber a todos os terceiros interessados quanto ao presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, que, nos autos da AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156), Processo nº 0706026-86.2023.8.07.0004, no uso das atribuições que a Lei lhe confere, torna público o presente Edital, que nos dias e horários 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 **LUIZ UBIRATÃ DE CARVALHO**, CPF 264.704.706-53 e inscrição JCDF/050, através do portal www.luizleiloes.com.br , E-mail contato@luizleiloes.com.br .

DATA E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia **24/03/2025 às 16h20min**, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação - **R\$74.000,00** (setenta e quatro mil reais). O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão (art. 11, da Resolução 236 CNJ, de 13 de julho de 2016). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º leilão: **27/03/2025 às 16h20min**, aberto por mais 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **70% do valor da avaliação**. 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 lanços 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 POSSESSÓRIOS DO IMÓVEL, QUADRA 01, CHÁCARA 3, LOTE 37 - GAMA/DF, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA AGUIA I, PONTE ALTA NORTE (GAMA), BRASÍLIA-DF CEP: 72427-010, medindo 14,28m de frente e fundos e 21m pelas laterais, ou seja, 300m², formando uma figura



regular, limitando-se lateralmente com os lotes 36 e 38 da mesma quadra, lote no meio de quadra e em formato regular. A região conta com a seguinte infraestrutura: rede de água (poço artesiano) e sem esgoto (fossa séptica individual), energia elétrica, bloquete, guia e sarjetas, rede de telefonia e internet, transporte coletivo, creches e escolas nas imediações. A ocupação da região é mista: comercial e residencial, com edificações de padrão normal, em sua maioria casas residenciais unifamiliares e multifamiliares. Conforme laudo em ID 216436271 e ID 216436272.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$74.000,00 (setenta e quatro mil reais).

ÔNUS: Por se tratar de um desmembramento irregular o referido imóvel carece de matrícula própria. Conforme ID 216436271.

DEPOSITÁRIO FIEL: FAGNER MATES DE SOUSA - CPF: 702.599.681-53.

VISITAÇÃO: O imóvel se encontra desocupado e a visitação deverá ser agendada em horário comercial com o depositário fiel.

CONDIÇÕES DE VENDA - 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. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse. A descrição do bem e demais informações acerca do leilão estão disponíveis no portal do Leiloeiro.

PAGAMENTO - A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas - art. 884, inciso IV, do CPC), após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável a ser fornecida pelo Leiloeiro. E encaminhar os comprovantes dos pagamentos para o e-mail contato@luizleiloes.com.br, sob pena de se desfazer a arrematação, informando o Leiloeiro os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (artigo 26 da Resolução 236 CNJ de 13 de julho de 2016).

COMISSÃO DO LEILOEIRO - O Arrematante deverá pagar a título de comissão ao Leiloeiro nomeado, o valor correspondente a **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). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro devolverá ao Arrematante o valor recebido a título de comissão, com os acréscimos legais previstos para a conta judicial do banco onde fora depositado o valor do lance vencedor.

PARCELAMENTO: O pagamento poderá ser parcelado, conforme art. 895 do CPC/2015, sendo que o arrematante deverá pagar pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta)



prestações. As propostas de parcelamento deverão ser apresentadas ao leiloeiro até o início do leilão correspondente e conter, em qualquer hipótese: o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento **(obrigatória a consulta ao Art. 895, do Código de Processo Civil)**.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Caberá à parte interessada a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). **Os débitos anteriores ao leilão de natureza *propter rem* (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos anteriores tributários (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 para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do Código de Processo Civil e Art. 130, Par. Único do Código Tributário Nacional).

As despesas necessárias para os atos de expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Civil).

(IPTU/TLP): Conforme o laudo de ID 216436271, a cobrança de IPTU não é individualizada.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$12.533,12 (doze mil e quinhentos e trinta e três reais e doze centavos), conforme ID 222905599 e ID 222905601.

PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão eletrônico no site www.luizleiloes.com.br, o USUÁRIO deverá preencher todos os campos obrigatórios em **CADASTRE-SE**, estar de acordo com o Termo de Adesão e encaminhá-lo assinado juntamente com os documentos solicitados para o e-mail cadastro@luizleiloes.com.br em até 48h antes do início do leilão.

Após análise dos documentos, verificação e comprovação dos dados cadastrais, o Leiloeiro enviará um e-mail ao USUÁRIO confirmando a validade do seu cadastro, autorizando o primeiro login e a oferta de lances.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 98166-8088 / 98334-1300 ou e-mail – contato@luizleiloes.com.br

FICA INTIMADO O EXECUTADO FAGNER MATES DE SOUSA - CPF: 702.599.681-53 e demais interessados das designações supra. Será o presente edital, por extrato, afixado no local apropriado e publicado no portal na forma da lei.

Brasília-DF, ___ de ___ de 2025.

Juiza de Direito

