



1VACIVAGCL
Quadra 202, 2 andar, Sul (Águas Claras), BRASÍLIA - DF - CEP: 71937-720
e-mail: 1vcivel.agc@tjdft.jus.br
Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

Atendimento : Balcão virtual

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE INTIMAÇÃO PARA LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

BEM IMÓVEL (direitos aquisitivos)

Processo nº 0712337-45.2023.8.07.0020

Exequente: BRB CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S A - CNPJ: 33.136.888/0001-43

Advogado: GABRIELE VENDRUSCOLO BRAGA - OAB DF42797

Executado: JAIRO FELIX – CPF: 671.870.724-49

Advogado: MARLUCIO LUSTOSA BONFIM - OAB DF16619-A

DRA. MARCIA ALVES MARTINS LOBO, JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE ÁGUAS CLARAS, faz saber a todos os terceiros interessados quanto ao presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, que, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154), Processo nº 712337-45.2023.8.07.0020, 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.luizeiloes.com.br, E-mail contato@luizeiloes.com.br.

DATA E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia **24/03/2025 12h50min**, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação de cada um dos imóveis levados a leilão, de forma individualizada. 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 12h50min**, aberto por mais 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **50% 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 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 DOS BENS:

- (1) DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL, APARTAMENTO Nº 1607, COM VAGA DE GARAGEM Nº 106, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL**, de matrícula nº 231.809, do Livro 2 do Cartório do 3º Ofício de Registro Imobiliário do Distrito Federal, com área real privativa de 96,44m², área comum de divisão não proporcional de 12,00m², área comum de divisão proporcional de 48,49m², área total de 156,93m² e fração ideal de 0,003672. Conforme ID 216227934. Trata-se de um apartamento de três quartos, sendo um deles suíte; banheiro social, sala, cozinha, varanda e dependência completa de empregada. O condomínio dispõe de área de lazer com piscina adulto e infantil, sauna, SPA, academia, playground, brinquedoteca, quadra de esportes, espaço gourmet, sala de cinema, sala de estudo, sala de jogos e salão de festas. Conforme ID 213427196.
- (2) DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL, APARTAMENTO Nº 1805, VAGAS DE GARAGEM Nºs 241 E 242, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL**, de matrícula nº 231.823, Livro 2, do Cartório do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal, com área real privativa de 186,34m², área comum de divisão não proporcional de 24,00m², área comum de divisão proporcional de 94,95m², área total de 305,29m² e fração ideal de 0,007190. Conforme ID 216227936. Trata-se de cobertura de três quartos, sendo um deles suíte; banheiro social, sala, escritório, cozinha, varanda com jacuzzi e área de serviço. O condomínio dispõe de área de lazer com: piscina adulto e infantil, sauna, SPA, academia, playground, brinquedoteca, quadra de esportes, espaço gourmet, sala de cinema, sala de estudo, sala de jogos e salão de festas. Conforme ID 213427197.

AVALIAÇÃO DOS BENS:

- (1) DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL, APARTAMENTO Nº 1607, COM VAGA DE GARAGEM Nº 106, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL - R\$ 720.000,00** (setecentos e vinte mil reais) . Conforme ID 213427196.
- (2) DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL, APARTAMENTO Nº 1805, VAGAS DE GARAGEM Nºs 241 E 242, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL - R\$ 1.395.000,00** (um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais). Conforme ID 213427197.

ÔNUS:

- (1) DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL, APARTAMENTO Nº 1607, COM VAGA DE GARAGEM Nº 106, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL, de matrícula nº 231.809, do Livro 2 do Cartório do 3º Ofício de Registro Imobiliário do Distrito Federal, onde consta, R.13 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, datada de 28 de outubro de 2021, tendo como DEVEDORES: JAIRO FELIX, CPF/MF 671.870.724-49 e sua mulher SOLANGE MARIA DA SILVA FELIX, CPF/MF 489.306.524-68 e como CREDORA FIDUCIÁRIA:**



COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, VALOR DA DÍVIDA: R\$404.609,27; **AV.14 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 6795 - série 2021**, datada de 28 de outubro de 2021, custodiada na VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, garantido pela alienação fiduciária registrada na R13; **R.15 - PENHORA**, datada de 18 de outubro de 2024, expedida pelo Juízo de Direito da 1º Vara Cível de Águas Claras - DF, extraída dos autos do processo nº 0712337-45.2023.8.07.0020, EXECUÇÃO FISCAL movida por BRB CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.136.888/0001-43, em desfavor de JAIRO FELIX - CPF/MF 671.870.724-49, para a garantia da dívida de R\$ 325.304,52. Conforme certidão em ID 216227934.

O valor atualizado do débito referente a alienação fiduciária na ônus/mat. 231.809 corresponde a R\$478.862,41, conforme ID 202272129.

- (2) **DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL, APARTAMENTO Nº 1805, VAGAS DE GARAGEM Nºs 241 E 242, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL, de matrícula nº 231.823, Livro 2, do Cartório do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal, onde consta, R.14 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, datada de 08 de novembro 2021, tendo como DEVEDORES FIDUCIANTES: SOLANGE MARIA DA SILVA FELIX - CPF/MF 489.306.524-68 e seu marido JAIRO FELIX - CPF/MF 671.870.724-49, e como CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, VALOR DA DÍVIDA: R\$ 920.000,00; **R.15 - PENHORA**, datada de 18 de outubro de 2024, expedida pelo Juízo de Direito da 1º Vara Cível de Águas Claras - DF, extraída dos autos do processo nº 0712337-45.2023.8.07.0020, EXECUÇÃO FISCAL movida por BRB CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.136.888/0001-43, em desfavor de JAIRO FELIX - CPF/MF 671.870.724-49, para a garantia da dívida de R\$ 325.304,52. Conforme certidão em ID 216227936.

O valor atualizado do débito referente a alienação fiduciária na ônus/mat. 231.823 corresponde a R\$953.614,24, conforme ID 202272130.

DEPOSITÁRIO FIEL: JAIRO FELIX – CPF: 671.870.724-49.

VISITAÇÃO – O imóvel se encontra ocupado 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 através do e-mail: contato@luizleiloes.com.br, 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).

(1) IPTU/TLP: APARTAMENTO Nº 1607, COM VAGA DE GARAGEM Nº 106, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL, Inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal da Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal nº 50424254.

(2) IPTU/TLP: APARTAMENTO Nº 1805, VAGAS DE GARAGEM Nºs 241 E 242, TORRE II, LOTE 4, RUA DAS PAINEIRAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL, Inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal da Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal nº 50424394.

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).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$325.304,52 (trezentos e vinte e cinco mil, trezentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos), conforme ID 209223350.

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 JAIRO FELIX - CPF/MF 671.870.724-49, SUA ESPOSA SOLANGE MARIA DA SILVA FELIX - CPF/MF 489.306.524-68 e demais interessados das designações supra. Será o presente edital, por extrato, afixado no local apropriado e publicado no portal na forma da lei.

