04/08/2025

Número: **0704720-33.2019.8.07.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 828, 8º Andar, Ala C, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **28/02/2019**
Valor da causa: **R$ 7.017.749,45**
Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE)	
	BRUNO NASCIMENTO COELHO (ADVOGADO) ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA (ADVOGADO)
ELLEN TOYOSHIMA OKADA (EXECUTADO)	
	ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL (ADVOGADO) RAMIRES LIMA DA SILVA (ADVOGADO) MARCO AURELIO GOES FERNANDES (ADVOGADO)
PHILIPE KIICHI ALVES OKADA (EXECUTADO)	
	ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL (ADVOGADO) RAMIRES LIMA DA SILVA (ADVOGADO) MARCO AURELIO GOES FERNANDES (ADVOGADO)
HELIO SHINOBU OKADA (EXECUTADO)	
	ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL (ADVOGADO) RAMIRES LIMA DA SILVA (ADVOGADO) MARCO AURELIO GOES FERNANDES (ADVOGADO)
CLAUDIA DE FATIMA FAUSTINO OKADA (EXECUTADO)	
	ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL (ADVOGADO) RAMIRES LIMA DA SILVA (ADVOGADO) MARCO AURELIO GOES FERNANDES (ADVOGADO)
AKIHIKO OKADA (EXECUTADO)	
	ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL (ADVOGADO) RAMIRES LIMA DA SILVA (ADVOGADO) MARCO AURELIO GOES FERNANDES (ADVOGADO)
ZILDA FUJIE TOYOSHIMA (EXECUTADO)	
	ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL (ADVOGADO) RAMIRES LIMA DA SILVA (ADVOGADO) MARCO AURELIO GOES FERNANDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
ANDRE VIEIRA LACERDA (PERITO)	
FABIO MANOEL GUIMARAES (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
245067911	04/08/2025 11:19	Edital	Edital

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

1VARVETBSB
1ª 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: 0704720-33.2019.8.07.0001

Classe judicial: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL SA

EXECUTADO: AKIHIKO OKADA, PHILIPE KIICHI ALVES OKADA, ZILDA FUJIE TOYOSHIMA, HELIO SHINOBU OKADA, CLAUDIA DE FATIMA FAUSTINO OKADA, ELLEN TOYOSHIMA OKADA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO – BEM IMÓVEL

PROCESSO N.: 0704720-33.2019.8.07.0001 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Autor(es)/Exequente(s): BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91)

Advogado(s): ADOLFO DE OLIVEIRA ROSA – OAB/ES 5846-A; BRUNO NASCIMENTO COELHO – OAB/DF 21811-A

Réu(s)/Executado(s): AKIHIKO OKADA (CPF: 000.748.961-72), CLÁUDIA DE FÁTIMA FAUSTINO OKADA (CPF: 442.784.461-87), ELLEN TOYOSHIMA OKADA (CPF: 001.916.231-64), HÉLIO SHINOBU OKADA (CPF: 226.927.621-34), PHILIPE KIICHI ALVES OKADA (CPF: 742.580.601-00), ZILDA FUJIE TOYOSHIMA (CPF: 001.883.498-12)

Advogado(s): ROSILENE GOMES DA SILVA AMARAL – OAB/ES 20770; RAMIRES LIMA DA SILVA – OAB/DF 64416; MARCO AURÉLIO GOES FERNANDES – OAB/DF 36770-A

O Excelentíssimo Sr. Dr. JOÃO BATISTA GONÇALVES DA SILVA, Juiz de Direito da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF, 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) a **LEILÃO ELETRÔNICO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão

realizar-se-á de forma Eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial **FÁBIO MANOEL GUIMARÃES**, devidamente inscrito na **JUCIS-DF sob n.º 109/2021**, através do portal www.fabioleiloes.com.br.

DATAS E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia **22/09/2025 às 12:10 horas**, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação. 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.

2º leilão: inicia-se no dia **25/09/2025 às 12:10 horas**, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. 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(S) BEM(NS):

01) Quadra 19 (dezenove), Lote 09 (nove), Setor Industrial "I", Ceilândia/DF, medindo: 10,00m pelos lados norte e sul e 105,00m pelos lados leste e oeste, ou seja, a área total de 1.050,00m², limitando-se pelo norte com o lote 10, pelo lado sul com a via pública, pelo lado leste com o lote 07 e pelo lado oeste com o lote 11, todos da mesma quadra e setor. **Obs.:** O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo. Imóvel matriculado sob n.º 17.532 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Ceilândia/DF.

AVALIAÇÃO: R$ 1.149.750,00 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta reais), em 09 de abril de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 574.875,00 (quinhentos e setenta e quatro mil, e oitocentos e setenta e cinco reais).

02) Quadra 19 (dezenove), Lote 11 (onze), Setor Industrial "I", Ceilândia/DF, medindo: 10,00m pelos lados norte e sul e 105,00m pelos lados leste e oeste, ou seja, a área total de 1.050,00m², limitando-se pelo norte com o lote 12, pelo lado sul com a via pública, pelo lado leste com o lote 09 e pelo lado oeste com o lote 13, todos da mesma quadra e setor. **Obs.:** O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo. Imóvel matriculado n.º 17.533 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Ceilândia/DF.

AVALIAÇÃO: R$ 1.149.750,00 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta reais), em 09 de abril de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 574.875,00 (quinhentos e setenta e quatro mil, e oitocentos e setenta e cinco reais).

AVALIAÇÃO TOTAL: R$ 2.299.500,00 (dois milhões, duzentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), em 09 de abril de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 1.149.750,00 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta reais).

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Item 01) Hipotecas em favor do Banco do Brasil S.A.; Penhora nos autos nº 0722274-49.2017.8.07.001, em favor de Cooperativa de Créditos dos Lojistas do Distrito Federal, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.; **Item 02)** Hipotecas em favor do Banco do Brasil S.A.; Penhora nos autos nº 0722274-49.2017.8.07.001, em favor de Cooperativa de Créditos dos Lojistas do Distrito Federal, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Caberá a parte interessada, ainda, a verificação de outros 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 Cível e Art. 130, Par. Único do Código Tributário Nacional).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$ 7.017.749,45 (sete milhões e dezessete mil, setecentos e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), em 30 de setembro de 2023.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.fabioleiloes.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).

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, 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, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de ELLEN TOYOSHIMA OKADA, CJ SMT Conjunto 16, Casa 06, Taguatinga Sul/DF, e/ou CNH 02, Lote 01, Apto 101, Taguatinga Norte/DF. 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, bem como taxas e emolumentos do depósito púbico, se houver. (Art. 901, "caput", § 1o e § 2o e Art. 903 do Código de Processo Cível).

Pagamento e recibo de arrematação: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, 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 da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

Quem pretender arrematar na modalidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta antes de iniciados os leilões, sendo para o 1º Leilão, até as 22/09/2025 às 12:10 horas e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 25/09/2025 às 12:10 horas, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado **desde que apresentada proposta por escrito até o início de cada leilão, a qual estará sujeita a aceitação do(a) Juiz(a)**. As propostas deverão ser apresentadas diretamente ao até o horário de início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, até o horário de início do segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses; Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada; Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o

índice de correção monetária do IPCA; Caução para imóveis: 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; Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação; 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. **Obs.:** As propostas de pagamento do lance à vista terão preferência sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme determina o art. 895, § 7º do CPC.

Comissão do leiloeiro: A comissão do leiloeiro, prevista em lei ou fixada pelo juízo da causa em, no mínimo, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, bem como eventual ressarcimento ao depositário das despesas com a desmontagem, a remoção, o transporte, a transferência, a guarda e a conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, correrão por conta do arrematante, mediante pagamento de guia de depósito judicial.

O Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. o Leiloeiro público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, fincando 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. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

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 ICP-Brasil.

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 (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 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). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, fincando 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

Dúvidas e esclarecimentos: contatar com o Leiloeiro pelo telefone 0800-707-9339 ou e-mail contato@fabioleiloes.com.br. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados ao e-mail contato@fabioleiloes.com.br.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT (www.tjdft.jus.br). nos termos do art. 887, §1° 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.

BRASÍLIA-DF, 4 de agosto de 2025 11:18:24.

**documento assinado eletronicamente*