



Número: 0750905-56.2024.8.07.0001

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Órgão julgador: 9ª Vara Cível de Brasília

Endereço: Praça Municipal Lote 1 Bloco B, 8.077.2, 8º Andar, ala B, Zona Cívico-Administrativa,
BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900

Última distribuição : 21/11/2024

Valor da causa: R\$ 197.425,25

Processo referência: 07053026220218070001

Assuntos: Honorários Advocatícios

Nível de Sigilo: 0 (Público)

Justiça gratuita? NÃO

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS (EXEQUENTE)	
	DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS (ADVOGADO)
ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA (EXEQUENTE)	
	ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA (ADVOGADO)
HUGO GABRIEL VIEIRA DA SILVA (EXEQUENTE)	
CHARBEL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA - ME (EXECUTADO)	
	CPF/CNPJ (ADVOGADO)

Outros participantes	
TIAGO FABIO COSTANTIN (PERITO)	
CAPITAL FINANCIAL CENTER (INTERESSADO)	
	LUCIANO MARTINS DE SOUZA (ADVOGADO)
ALVARO SERGIO FUZO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
284557265	24/07/2026 14:54	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 9ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0750905-56.2024.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS****Advogado(s): DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS (56316DF)****Autor(es)/Exequente(s): ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA****Advogado(s): ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA (69407DF)****Réu(s)/Executado(s): CHARBEL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA - ME****Advogado(s): RAFAELA COELHO SALIM (48005DF)****Interessado: CAPITAL FINANCIAL CENTER****Advogado(s): LUCIANO MARTINS DE SOUZA****Código Leilojus: #2333**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Bruna de Abreu Färber**, Juiz(a) de Direito da **9ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA**, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ão) levado(s) a LEILÃO o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal www.alvaroleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, portador(a) do CPF nº **162.127.032-72**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **59**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **12 de agosto de 2026, às 16h40min**, por valor equivalente ou superior a **100,00%** da avaliação, permanecendo aberto por 10 minutos. O sistema estará disponível para recepção de lances, com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º pregão (art. 11 da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á no sistema sem interrupção até o próximo evento.

O **2º pregão** inicia-se no dia **14 de agosto de 2026, às 16h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **60,00%** da avaliação, conforme previsto no **art. 891, parágrafo único, do CPC**.

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 **leiloeiro(a)** 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 E AVALIAÇÃO DO BEM

•**41 vagas de garagem, conforme a seguir: nºs 417 a 421, 492 a 506, 523 a 525 e 528 a 545, localizadas no 3º Subsolo do edifício Capital Financial Center, situados no Lote nº 75 da Quadra 04, Torre 1 (A) do SIG/SUL, Brasília/DF, com área privativa de 12,00m² cada. Imóveis matriculados sob o nº 157.171 no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
Avaliação: **R\$ 1.640.000,00 (um milhão e seiscentos e quarenta mil reais)**, conforme avaliação de ID 268311350.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP e IPVA), ÔNUS REAIS E OUTRAS:

As vagas de garagem não possuem matrícula individualizada. A arrematação deverá ocorrer pela integralidade das vagas constantes da matrícula. A individualização das vagas, com a abertura das respectivas matrículas, caso necessária, bem como toda e qualquer regularização registral e a formalização da transferência da propriedade, serão de inteira e exclusiva responsabilidade do arrematante, que deverá promover todos os procedimentos perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, arcando integralmente, às suas expensas, com todos os custos, despesas, emolumentos, taxas, tributos e demais encargos decorrentes.

Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Caberá ainda à parte interessada verificar outros débitos incidentes sobre o imóvel/veículo que não constem dos autos, conforme determina o art. 18 da Resolução 236/CNJ. Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (como débitos condominiais) e os débitos tributários anteriores (como IPTU e Taxa de Limpeza Pública - TLP, ou IPVA) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º do CPC e art. 130, parágrafo único do CTN. Para terem preferência sobre os demais créditos, o Arrematante deverá informar tais débitos no processo judicial, apresentando extratos comprobatórios (arts. 323, 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 197.425,25 (cento e noventa e sete mil e quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos), conforme consta no Cálculo de ID 281073128.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Vagas de garagem destinadas à guarda de veículos de passeio. Vagas cobertas, em pavimento fechado, com boa iluminação. Compatível com edifício comercial moderno, com piso em concreto, demarcações horizontais, sinalização e iluminação adequadas. Corredores de circulação e áreas de manobra compatíveis com veículos de passeio, sem restrições relevantes ao uso. Controle de acesso na portaria do edifício, com integração ao sistema condominial de estacionamento. Empreendimento localizado em região de vocação comercial consolidada, no Setor de Indústrias Gráficas (SIG), com concentração de empresas, escritórios e serviços, o que gera demanda contínua por vagas de garagem. O Capital Financial Center é empreendimento de padrão comercial, composto por 03 (três) blocos – Blocos A, B e C – com aproximadamente 75.000m² de área construída, distribuídos em 09 (nove) pavimentos, compreendendo 596 (quinhentos e noventa e seis) unidades e mais de 1.300 (um mil e trezentos) vagas de garagem. O condomínio está localizado no Setor de Indústrias Gráficas – SIG, Quadra 04, Lotes 75/175, Brasília/DF, em área de alta relevância institucional e comercial, situando-se: Próximo ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDFDT Ao lado do Tribunal Regional Eleitoral do Distrito Federal – TRE/DF Próximo à Câmara Legislativa do Distrito Federal Com frente voltada para o Eixo Monumental. A localização confere ao empreendimento elevada visibilidade, facilidade de acesso e demanda consistente por unidades comerciais e vagas de garagem, em razão da presença de órgãos públicos, escritórios e serviços na região.

Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do EDIFÍCIO CAPITAL FINANCIAL CENTER, situado na Lote nº. 75 da Quadra 04, Torre 1 (A) do SIG/SUL, Brasília/DF, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) www.alvaroleiloes.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.

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(a) leiloeiro(a) 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 público, se houver. (Art. 901, "caput", § 1o e § 2o e Art. 903 do Código de Processo Civil).

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 do Juízo desta 9ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

COMISSÃO DO(A) LEILOEIRO(A):

A comissão devida ao(à) leiloeiro(a) será de **5.00% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, mediante pagamento de guia de depósito judicial, vinculado ao respectivo juízo, conforme Provimento Judicial 51/2020 do TJDF.

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

DISPOSIÇÕES GERAIS:

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(A) leiloeiro(a) fica desde já desobrigado(a) de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados. O(A) leiloeiro(a) público oficial não se enquadra nas condições 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. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

ATENÇÃO: o(a) leiloeiro(a) oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDF (www.tjdft.jus.br) para acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

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

Nos termos do provimento Judicial 51/2020, o(a) leiloeiro(a) Oficial ou o arrematante poderão usufruir da assinatura eletrônica ou da assinatura digital no auto de arrematação utilizando certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICP-Brasil, conforme decisão judicial.

Em relação aos lances ocorridos, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do(a) leiloeiro(a) em até 24 horas, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo (podendo incorrer nas penalidades legais, conforme Artigos 335 e 358 do Código Penal), informando também os lances 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, à critério do juízo, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação ou esta será resolvida, na forma do art. 903, § 1º, III. ficando o arrematante faltoso impedido de participar de eventual novo leilão, na forma do art. 897, ambos do CPC.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na página do TJDF (www.tjdft.jus.br). Nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do(a) leiloeiro(a) 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, 24 de julho de 2026.

Juíza Bruna De Abreu Färber

