

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL

PROCESSO N.: 0742258-72.2024.8.07.0001 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Autor(es)/Exequente(s): HIPÓLITO MOREIRA PAES (CPF: 175.303.930-49)

Advogado(s): DANIEL DA SILVA OLIVEIRA - OAB/SP 131.240 E FELIPE OLIVA DAMAZIO - OAB/DF 68.742

Réu(s)/Executado(s): OLIVEIRA BELCHIOR RIBEIRO (CPF: 119.584.051-91), UBIRAJANE SANTOS DE ANDRADE (CPF: 149.970.701-06)

Advogado(s): FERNANDO FRANCISCO DA SILVA JUNIOR - OAB/DF 13781

Terceiro Interessado: MAYSA RODRIGUES ALBUQUERQUE RIBEIRO (CPF: 244.933.921-34)

A Excelentíssima Sra. Dra. LUCIANA CORREA SETTE TORRES DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível de Brasília/DF, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados serão levados a **LEILÃO ELETRÔNICO** os bens descritos no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma Eletrônica e será conduzido pela leiloeira oficial **DEONIZIA KIRATCH**, devidamente inscrita na **JUCIS/DF sob nº. 210/2024**, através do portal www.deonizialeiloes.com.br.

DATAS E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia **19/10/2026 às 13:30 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 **22/10/2026 às 13:30 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 DOS BENS:

01) Garagem nº 47, situada no 2º subsolo, do Edifício Palácio do Comércio, com a área privativa de 17,7550m², área comum das rampas, circulações, térreo e sobre-lojas de 10,0050m², área comum do prédio de 5,5760m², área total de 33,3360m², e a fração ideal de 0,1801% do terreno, designado por projeção nº 22, do Setor Comercial Sul, Brasília/DF.
Obs.: Limitando-se no lado esquerdo com a Vaga 46, lado direito vaga 48, na frente com a

via de Rolagem e nos fundos parede do edifício. Imóvel matriculado sob o nº 3.107 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

AVALIAÇÃO: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), em 17 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais).

02) Box de garagem nº 30, situado no 2º subsolo do Bloco B, da Quadra 02 do Setor Comercial Sul (antigo Edifício Palácio do Comércio, lote de terreno nº 22 do Setor Comercial Sul), Brasília/DF, com a área privativa de 17,7550m², área comum das rampas, circulações, térreo e sobrelojas de 10,0050m², área comum do prédio de 5,5760m², área total de 33,3360m², e a respectiva fração ideal de 0,1801% do lote de terreno nº 22, do Setor Comercial Sul. **Observação:** Conforme Laudo de Avaliação, considerou no referido laudo a área privativa de 17,7550m², área comum de 10,005m² e área total de 27,760m² (privativa + comum). Para fins de identificação do imóvel, deverá ser observada a descrição constante da matrícula imobiliária. Imóvel matriculado sob o 8.084 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

AVALIAÇÃO: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais).

03) Sala nº 601, do Edifício “Baracat”, edificado na Projeção nº 07, do SC/SUL, Brasília/DF, com a área útil de 62,55m², e a respectiva fração ideal de 0,784% do terreno. Imóvel poente todo em piso porcelanato branco e preto, composto de uma sala, com uma copa, um banheiro. Imóvel matriculado sob o nº 16.250 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 77.500,00 (setenta e sete mil e quinhentos reais).

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)

LANCE MÍNIMO TOTAL NO 2º LEILÃO: R\$ 117.500,00 (cento e dezessete mil e quinhentos reais).

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

Item 01) Penhora nos autos nº. 0742258-72.2024.8.07.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível de Brasília/DF. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **02)** Consta Locação em favor do Banco do Brasil S/A, findado em 30/07/1979, conforme R-2-8084, sem registro de renovação ou encerramento; Penhora nos autos nº. 0742258-72.2024.8.07.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível de Brasília/DF. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **03)** Consta Locação com Cláusula de Vigência com término em 09/10/2034, conforme R.8; Direito de Preferência em favor de Willian Mariano Alves de Souza, conforme Av.9;

Penhora nos autos nº. 0742258-72.2024.8.07.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível 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\$ 2.950.785,75 (dois milhões, novecentos e cinquenta mil, setecentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), em 20 de agosto de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 469. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site da leiloeira www.deonizialeiloes.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 leilado encontra-se em poder do Executado. 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 da leiloeira 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 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 7ª Vara Cível de Brasília/DF, que poderá ser emitida pela leiloeira.

Comissão da leiloeira: A comissão da leiloeira, 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.

A Leiloeira, 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. A Leiloeira pública 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.

Fica a Leiloeira autorizada 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, a Leiloeira 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 da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de 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, 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 da Leiloeira 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 a Leiloeira Oficial não se enquadra nas condições de fornecedora, intermediária, ou comerciante, ficando assim eximida 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 desta profissional quanto a demora na posse ou transferência dos bens arrematados, 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: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas

para sua validade, poderão ser adquiridas através do Telefone 0800-500-9937 e/ou e-mail contato@deonizialeiloes.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, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado da Leiloeira 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, 28 de setembro de 2026.

LUCIANA CORREA SETTE TORRES DE OLIVEIRA
Juíza de Direito