

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA

Processo: 0729552-91.2023.8.07.0001

Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DO EDIFICIO PARIS

Advogado(s): FERNANDA RODRIGUES DA COSTA (67482DF), ANA CARLA FERREIRA DIAS (60186DF)

Réu(s)/Executado(s): LAER SOUZA CARNEIRO

Réu(s)/Executado(s): SHEYLA FERNANDES CARNEIRO

Réu(s)/Executado(s): LARA DE SANTANA MONTALVAO CARNEIRO

Réu(s)/Executado(s): MATHEUS SOUZA CARNEIRO

Código Leilojus: #2661

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Edioni da Costa Lima**, Juiz(a) de Direito da **2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS 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 <https://www.valland.com.br>, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **MARCELO VALLAND**, portador(a) do CPF nº **105.213.448-32**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **139**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **23 de novembro 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 **26 de novembro de 2026, às 16h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **65,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **291340464**.

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

- Imóvel de matrícula nº 10.259, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - Distrito Federal, assim descrito: LOJA COM SUBSOLO Nº 55, do BLOCO "D", da Quadra 204 (duzentos e quatro), do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE), com a área útil de 59,30 m²., área comum de 12,04m²., ou seja, a área total de 71,34m²., e respectiva fração ideal de 0,0332% do Lote de terreno nº 7 (sete) que mede: 26,00m pelos lados Norte e Sul e 26,00m. pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 676,00m²., limitando-se com logradouros públicos por todos os lados. Conforme Laudo de avaliação – ID 277139039: Loja localizada no fundo do prédio (frente para área residencial da quadra), composta de subsolo (é possível ver a escada de acesso ao subsolo). Necessita reforma, piso cerâmica antigo. Loja fechada sem funcionamento, suja e vidros quebrados (porta de entrada). O Prédio é composto de andar térreo com lojas e subsolos e pavimento superior com salas/quinetes o prédio é aparentemente antigo. Necessita pintura. O imóvel está localizado próximo a área central de Brasília, Eixinho L, Setor Bancário Norte, cafés, padarias, lojas e boa variedade de comércios como de salões de beleza, restaurantes, serviços dentre outros seguimentos comerciais. Não foi possível adentrar o imóvel visto que está desocupado. A visualização da loja se deu pelo vidro da grade.. Dados do registro do imóvel: 10.259. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 30441056.**

Avaliação: **R\$ 415.693,00 (quatrocentos e quinze mil e seiscentos e noventa e três reais)**, conforme avaliação de ID 277139039.

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

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, 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). Na matrícula consta: R.10 – penhora da presente demanda. Conforme certidão de id 292226020, consta débitos de IPTU/TLP vencidos em 23/09/2026, no valor total de R\$ 51.415,85. Consta débitos condominiais em aberto até 23/09/2026, conforme certidão de id 292226019, no valor total de R\$ 20.010,01.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 28.909,93 (vinte e oito mil e novecentos e nove reais e noventa e três centavos), conforme consta no Cálculo de ID 292226018.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) <https://www.valland.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 **O executado**, endereço LOJA COMERCIAL COM SUBSOLO Nº 55 DA QUADRA SCLN 204 BLOCO D – ASA NORTE, BRASÍLIA/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(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 2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS 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.

 Remeter ao cartório