

EDITAL DE INTIMAÇÃO – LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL**PROCESSO Nº 0707624-32.2020.8.07.0020****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

EXEQUENTE(s): RICARDO FONSECA SOBRINHO (CPF/MF Nº 835.264.981-72) (OAB/DF Nº 59.662) e THIAGO MEIRELLES PATTI (CPF/MF Nº 524.246.771-15) (OAB/DF Nº 16.107) – Advogados atuando em causa própria.

EXECUTADO(s): NAJEH MOUNIR (CPF/MF Nº 564.965.671-15) - Advogado: Emmanuel Barbosa de Oliveira (OAB/DF 69.795).

TERCEIRO(s): ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE CEILÂNDIA (CNPJ/MF Nº 03.827.759/0001-30), KLEBER EDUARDO DA SILVA ALBUQUERQUE (CPF/MF Nº 726.938.431-20) e FRANCISCA RÉGIA DA SILVA (CPF/MF Nº 385.189.201-34).

Excelentíssimo(a) Sr.(a). Dr.(a). **FERNANDO NASCIMENTO MATTOS**, Juiz(a) de Direito da **1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões 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) à **LEILÃO** do(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. A Alienação Judicial em Hasta Pública realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial **Tiago Tessler Blecher**, devidamente inscrito na Junta Comercial 104 e habilitado no cadastro dos Auxiliares da Justiça deste Egrégio Tribunal, através do portal <https://www.webleiloes-df.com.br>, vinculado à empresa Webleilões, endereço SHN Quadra 01, BLOCO F, SALA 503, Edifício Fusion Work e Live, Brasília – DF – CEP:70701-060, telefone (61) 3392-3446.

DATAS E HORÁRIOS

1º LEILÃO: inicia-se no dia **02/06/2025 às 12:10**, aberto por mais 10 minutos para lances, por **valor igual ou superior ao da avaliação atualizado**. 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 **05/06/2025 às 12:10**, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, **que não poderão ser inferiores a 50% do valor da avaliação atualizado (artigo 891 do CPC)**. 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 BEM: Imóvel situado no QNQ 02, conjunto 02, lote 35, Ceilândia/DF, CEP

72270-202. Medindo 07,00 m de frente e fundo; 18,00 m pelas laterais direita e esquerda, totalizando a área de 126 m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com o lote 08, pela lateral direita com o lote 34 e pela lateral esquerda com o lote 36. **Matrícula imobiliária nº 21.771 registrada no 6º Oficial de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Contribuinte não localizado.**

OBSERVAÇÕES:

I – Trata-se de uma casa de dois pavimentos, com garagem com cerâmica e forro paulista, uma pequena loja lateral (usada na metade da garagem); sala térrea com piso em cerâmica, um banheiro social com cerâmica, um quarto, cozinha e copa com piso e paredes revestidos de cerâmica, uma dispensa e área de ventilação ao lado da cozinha, área de serviço e um corredor ao lado da casa, todos com piso em cerâmica. Teto em laje. Piso superior: três quartos, uma sala entre os quartos, um banheiro e uma cozinha, todos com piso em cerâmica, forro de paulista, e mais um cômodo sem terminar (um depósito), e uma parede da cozinha do piso superior está só no reboco. O estado da casa é de uma construção antiga, com pintura velha, sem manutenção, portão de ferro velho, esquadrias velhas, como se vê nas fotos em anexo (Conforme Laudo de Avaliação ID Nº 194725483).

II – O executado é proprietário de 50% do bem, conforme Decisão de ID Nº 178615477 foi deferida a penhora do imóvel, o qual será leiloadado na integralidade por se tratar de bem indivisível. Ainda, na Decisão de ID Nº 189433593 foi determinada a aplicação do artigo 843 do CPC, preservando a quota-parte da copropriedária alheia à execução sobre o produto da arrematação e reservando o seu direito de preferência para fins de arrematação do bem.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) avaliação realizada em abril/2024 no ID Nº 194725483, homologado no ID Nº 232179971.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 263.003,60 (duzentos e sessenta e três mil, três reais e sessenta centavos) em abril/2025 que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJDF, no auto de arrematação.

DÉBITOS EXEQUENDOS: R\$ 100.889,54 (cem mil, oitocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) em novembro/2024, conforme IDs. Nºs. 218423106 e 219455656

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): não foram localizadas ações ou recursos pendentes, salvo o cumprimento de sentença epígrafado, bem como junto à matrícula do imóvel atualizada até 11.04.2025 consta averbada somente a penhora exequenda (R.07). Deverá o interessado se atualizar das informações quanto a eventuais ônus, recursos e processos pendentes.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Eventuais débitos não localizados em razão da não localização do contribuinte. Necessária a intimação do órgão competente para apresentação de eventual saldo devedor. Caberá à parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

CONDIÇÕES DE VENDA

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro Tiago Tessler Blecher, 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).

O bem a ser leiloadado encontra-se em poder dos coproprietários. 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 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 e comissão 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 20ª Vara Cível, que poderá ser emitida pelo leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro poderá ser paga na forma indicada pelo Leiloeiro. Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/DF e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º, NCPC). Com igual destaque ressalta que o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de 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). 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelo telefone 61 3844-5686 e e-mail: contato@webleiloes.com.br. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados ao e-mail contato@webleiloes.com.br.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF (www.tidft.ius.br). nos termos do art. 887, §1º do

Código de Processo Civil e em site especializado do gestor do leilão 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, 11 de abril de 2025.

FERNANDO NASCIMENTO MATTOS
Juiz(a) de Direito