Leilão ID: 39871
Titulo do leilão: Casa Condomínio Philadélfia - Ponte Alta Norte

Condições de Venda:

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO – BEM IMÓVEL

Processo nº: 0703566-97.2021.8.07.0004

Exequente: CONDOMINIO DA CHACARA 02 DO NUCLEO RURAL PONTE ALTA NORTE - GAMA - CNPJ: 08.426.767/0001-99

Advogados: PATRICIA DA SILVA ARAUJO - OAB DF33936 e RAFAELA BRITO SILVA - OAB DF44738

Executado: JUSCINEI GOMES DE OLIVEIRA - CPF: 069.507.566-74

Advogados: ALESSANDRA CAMARANO MARTINS - OAB DF 13750; JULIANA BRITO GONCALVES BARRETO - OAB DF 49405 E JOAO VITOR BANDEIRA RAPOSO - OAB DF81272

A Excelentíssima Sra. Dra. ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY, Juíza de Direito da 1ª VARA CÍVEL DO GAMA do DF, 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 ELETRÔNICO** o(s) bem(ns) descritos no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial Sr. SEBASTIAO FELIX DA COSTA NETO, regularmente inscrito na JUCIS-DF sob o nº 09, através do portal eletrônico (site), inscrito no CPF n. 056.159.504-63, e-mail: scostanetoleilao@gmail.com, site: www.costanetoleiloeiro.com.br.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: abertura no dia 09/11/2026 às 17:50, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores ao valor da avaliação, ou seja, Avaliação no valor de R$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação (Id **256135034**) datado de 07/11/2025.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro pregão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

2º Leilão: no dia 12/11/2026 às 17:50**,** ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez)

minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de ID** 289295656.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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 e 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 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:

DIREITOS POSSESSÓRIOS que o devedor possui sobre **Imóvel** destinado ao uso residencial, murado, com cerca de 920 m² de área do terreno, com aproximadamente 100 m² de área construída: casa térrea composta de sala e cozinha estilo americano, dois quartos, um banheiro e uma varanda. A construção é em padrão rústico (padrão B), com notórias infiltrações e mofo em algumas partes. Telhado tipo Eternit e não possui forro no teto. Localizado no Condomínio Philadélfia na AVENIDA BURITI, SETOR HABITACIONAL PONTE TERRA, CHÁCARA 02, LOTE 22, PONTE ALTA NORTE, GAMA/DF, CEP nº 72426-095. **Avaliação no valor de** R$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação (Id 256135034**) datado de 07/11/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação (Id **256135034**) datado de 07/11/2025.

FIEL DEPOSITÁRIO: O devedor JUSCINEI GOMES DE OLIVEIRA - CPF: 069.507.566-74.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP/IPVA) e OUTRAS:

Caberá ao interessado a verificação de 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 (Taxas Condominiais), assim como débitos

de natureza tributária (por exemplo: IPTU/TLP/IPVA) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 parágrafo único do Código Tributário Nacional – CNT). Assim, os mencionados débitos deverão ser informados pelo arrematante nos autos da execução para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do Código de Processo Civil e Art. 130, § único do Código Tributário Nacional).

Os débitos Condominiais e Tributários não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante.

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

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$ 24.017,34 atualizado até 13/08/2026 (Id 286861689).

NÚMERO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NA SECRETARIA DE ECONOMIA DO DF:

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão on-line, deverá enviar a documentação (RG, CPF e Comprovante de Residência com CEP e no caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio-administrador), (arts. 12 e 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ), exigida no credenciamento, através do site: www.costanetoleiloeiro.com.br, onde serão publicados também, os termos de funcionamento da ferramenta e aguardar a homologação das informações cadastrais, para ser habilitado e ofertar lances.

Poderão oferecer "lances": Pessoas físicas e pessoas jurídicas, inscritas respectivamente no Cadastro de Pessoa Física – CPF e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ do Ministério da Fazenda.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guias de depósito judicial, que poderão ser emitidas pelo Leiloeiro.

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do

Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição de mandado de entrega do bem (para bens móveis) ou da carta de arrematação (para bens imóveis), com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do CPC).

Não sendo efetuado o depósito do lance e da respectiva comissão, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo (art. 26 da Resolução nº 236/2016 do CNJ), com a aplicação de sanções legais (art. 897 do CPC).

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 lanço (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo na hasta pública.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro ou corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão (art. 7º, §3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 98451-6506 ou (61) 98404-5097 (em horário comercial e em dias úteis) ou pelo e-mail: scostanetoleilao@gmail.com.

ATENÇÃO: o Leiloeiro Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDFT (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.

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 CPC e no site do Leiloeiro na rede mundial de computadores (www.costanetoleiloeiro.com.br) e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

_____

ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY

Juíza de Direito