



Número: 0740523-04.2024.8.07.0001

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Órgão julgador: 25ª Vara Cível de Brasília
Endereço: Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 416, 4º Andar, ala B, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900
Última distribuição : 20/09/2024
Valor da causa: R\$ 762.670,29
Processo referência: 0705608-60.2023.8.07.0001
Assuntos: Inadimplemento
Nível de Sigilo: 0 (Público)
Justiça gratuita? NÃO
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO TAYA (EXEQUENTE)	
	NIXON FERNANDO RODRIGUES (ADVOGADO)
SERGIO TSUGUMITI KOBAYASHI (EXECUTADO)	
	JOSE MIRANDA DE SIQUEIRA (ADVOGADO) JUAREZ LOPES JUNIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
SEBASTIAO FELIX DA COSTA NETO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
286745183	13/08/2026 12:50	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 25ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0740523-04.2024.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DO EDIFICIO TAYA****Advogado(s): NIXON FERNANDO RODRIGUES (11749DF)****Réu(s)/Executado(s): SERGIO TSUGUMITI KOBAYASHI****Advogado(s): JOSE MIRANDA DE SIQUEIRA (10332DF), JUAREZ LOPES JUNIOR (43315DF)****Código Leilojus: #2365**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Julio Roberto Dos Reis**, Juiz(a) de Direito da **25ª 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 <https://www.costanetleiloeiro.com.br/>, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **SEBASTIÃO FELIX DA COSTA NETO**, portador(a) do CPF nº **056.159.504-63**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **09**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **24 de agosto de 2026, às 15h10min**, 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 **27 de agosto de 2026, às 15h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **282120319**.

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 DOS BENS

•Loja comercial nº 01, térreo, a qual é composta de 28 salas de números M01 a M28, situada no Setor de Indústria e Abastecimento, trecho 3, lotes 1.310 e 1.320, Guará/DF, com 785,05 m², matrícula nº 6.249, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O imóvel em questão é provido de quatro banheiros cujas áreas somadas resultam em, aproximadamente 6,30m2 (seis metros quarados e trinta décimos). O imóvel encontra-se em muito boas condições de uso e conservação ressalta-se que o padrão de acabamento é de boa qualidade. Na parte anterior do prédio existe uma área reservada de estacionamento.. Dados do registro do imóvel: 6.249. Inscrição do imóvel no registro fazendário: NÃO CONSTA.

Avaliação: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões reais), conforme avaliação de ID 262959394.

•28 salas comerciais estabelecidas no mezanino do Edifício Taya, com aproximadamente 37m2 cada, estando todas desocupadas. Incorporadas na matrícula da loja térreo (loja 01), sendo que 14 unidades possuem banheiro e as outro 14 não possuem banheiro.. Dados do registro do imóvel: 6.249. Inscrição do imóvel no registro fazendário: NÃO CONSTA.

Avaliação: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), conforme avaliação de ID 262961097.

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 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\$ 950.295,29 (novecentos e cinquenta mil e duzentos e noventa e cinco reais e vinte e nove centavos), conforme consta no Cálculo de ID 226678575.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

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



<https://www.costanetoleiloeiro.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 de **O próprio devedor**. 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 ARREMATÇÃO:

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 25ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

Quem pretender arrematar na modalidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta antes de iniciados os leilões, sendo para o 1º Leilão, até às 15h10min do dia 24 de agosto de 2026 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 15h10min do dia 27 de agosto de 2026, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

na forma do art. 895, do CPC

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 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.

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, 13 de agosto de 2026.
Gessika Diniz Guimarães Silva
OFICIAL DE GABINETE - FC05 Assinado por delegação.

