Leilão ID: 40182
Titulo do leilão: PREDIO RESIDENCIAL QSE 11, TAGUATINGA SUL

Condições de Venda:

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO – BEM IMÓVEL

Processo nº: 0022212-21.2015.8.07.0001

Exequente: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO CENTRO BRASILEIRA LTDA. - CNPJ: 37.395.399/0001-67

Advogados: LUCAS MENDES MORAES ANTUNES - OAB GO 42753; RODNEI VIEIRA LASMAR - OAB GO 19114;

Executados: ALMEIDA E ALMEIDA S/S LTDA - CNPJ: 04.194.872/0001-99; JOAO BENEDITO ALVES DE ALMEIDA - CPF: 013.607.441-34; JOAO BENEDITO ALVES DE ALMEIDA JUNIOR - CPF: 005.792.326-46

Advogados: ELIZANGELA PAIVA SCARDUA - OAB ES 30539; JACQUELYNE ALVES PINHEIRO - OAB DF 46414

TERCEIROS INTERESSADOS: BANCO BRADESCO S.A. - CNPJ: 60.746.948/0001-12

- **JOAO BENEDITO ALVES DE ALMEIDA JUNIOR - CPF: 005.792.326-46 (REPRESENTANTE LEGAL)**

JOSE SILVESTRE GORGULHO - CPF: 110.199.056-20

- ISAQUE RENAN PORTELA GOMES - OAB DF11647-A - CPF: 396.228.351-04 (ADVOGADO)
- JUSCY GIULEATTE PORTELA - OAB DF69947 - CPF: 031.814.751-30 (ADVOGADO)

REGINA CELIA BELLOTI LOPES GORGULHO - CPF: 144.365.581-34

- ISAQUE RENAN PORTELA GOMES - OAB DF11647-A - CPF: 396.228.351-04 (ADVOGADO)
- RAQUEL MONTEIRO LOPES - CPF: 086.524.727-77 (REPRESENTANTE LEGAL)

O Juízo da 3ª 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 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 30/11/2026 às 14:50h, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 90% (noventa por cento) do valor da avaliação (conforme fixado na decisão de ID 293367577), ou seja, lanço mínimo de R$ 1.350.000,00 (um milhão e trezentos e cinquenta mil reais). Avaliação no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação (Id 237168438**) datado de 22/05/2025.

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 **03/12/2026 às 14:50h**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação (conforme fixado na decisão de ID 293367577), ou seja, lanço mínimo de **R$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais)**.

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:

Imóvel constituído pelo lote 15, da quadra QSE 11- Taguatinga/DF, medindo 300,00 m2, sendo 10,00 m de frente e fundos, e pelas laterais 30,00 m, formando uma figura regular, limitando-se com o lote 14 e via pública, matrícula sob o número 19507 no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF. Há nele edificado um prédio ocupando todo terreno, sendo que a parte térrea parece ter sido recentemente reformada, com acabamento aparentemente novo, pintura nova, o piso em material porcelanato claro, teto com rebaixamento em gesso e iluminação embutida, portas de aço para acesso ao térreo e um

portão lateral. No primeiro andar com acesso a escada ou elevador (atualmente inoperante), há uma área para recepção, 03 banheiros, 06 salas usadas como consultório e também para fins de administração, piso porcelanato claro, pintura em bom estado, teto com rebaixamento e gesso e projeção de iluminação; no segundo andar também há uma recepção, 02 banheiros, 08 salas e 01 copa, as paredes externas do prédio são pastilhadas, janelas em blindex, amplas e gradeadas. O imóvel está posicionado em esquina, sendo o último lote da rua, próximo ao hospital Santa Maria e o antigo hospital Amil. A região é bastante movimentada, com bastante comércio e bem servida pelo transporte público, próxima ao Pistão Sul . **Avaliação no valor de** R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação (Id 237168438) datado de** 22/05/2025.

ALIENAÇÃO DA INTEGRALIDADE, QUOTA-PARTE E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Conforme autorização jurisprudencial e decisão judicial de ID 293367577, o imóvel será alienado em sua INTEGRALIDADE (100%). Tratando-se de penhora em bem indivisível, a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) pertencente ao coproprietário alheio à presente execução recairá sobre o produto da alienação (art. 843 do CPC), sendo-lhe assegurado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação (Id **237168438**) datado de 22/05/2025.

FIEL DEPOSITÁRIO: O devedor.

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

O imóvel será alienado em sua integralidade, embora a penhora recaia sobre a fração ideal de 50% pertencente ao executado CONSULTA CLINICA MEDICA E CIRURGICA EIRELI - ME, CNPJ 21.162.266/0001-00 (R.13/19507). O produto da alienação observará o resguardo da quota-parte pertencente ao coproprietário, que não integra a presente execução, assegurado a este o direito de preferência na aquisição do bem.

AV. 16/19507 - INDISPONIBILIDADE - 2ª Vara da Fazenda Pública do DF, processo 067560382.01.08.07.0001 (50%).

- R. 17/19507, 18/19507 e 19/19507 - ARRESTO - 3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, processo 0022212-21.2015.8.07.0001 (50%).

- R 20/19507 - PENHORA - 4ª Vara Cível de Taguatinga, processo 0722004-60.2024.8.07.0007 (50%), para garantia da da dívida de R$ 803.115,04.

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.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: **R$ 11.198.415,64**, atualizado até **14/09/2026, conforme ID 292746952.**

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).

Destinação do Produto: Na forma do item "8" da Decisão Judicial de ID 293367577, o produto de eventual alienação permanecerá depositado em conta judicial vinculada a este Juízo até ulterior deliberação, para a prévia apuração das despesas da expropriação, dos créditos preferenciais, da quota-parte do coproprietário e do valor atualizado do crédito exequendo.

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.

Brasília, 4 de novembro de 2026.

Lorena Evelyn Lôbo Resende