EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 17ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA
Processo: 0734143-72.2018.8.07.0001
Autor(es)/Exequente(s): SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP
Advogado(s): ANDRE MUNDIM DE SOUZA (5570DF)
Autor(es)/Exequente(s): WAGNER IMOBILIARIA REFRIGERACAO E CONSTRUCOES INDUSTRIA E COMERCIO - EIRELI
Advogado(s): ANDRE MUNDIM DE SOUZA (5570DF)
Réu(s)/Executado(s): LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS
Advogado(s): LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS (05053DF), CARLA CARINE GONCALVES ROSA BAETA (22411DF), BRUNO MARTINS VALE (33877DF), FERNANDO ANTONIO HABIBE PEREIRA FILHO (80681DF), LUISA AMELIA DALENCAR LINO MELO DE ANDRADE (57581DF)
Réu(s)/Executado(s): ALVORAN INVESTIMENTO, PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA
Réu(s)/Executado(s): KASAR INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
Advogado(s): CLAUDIA FRONER VILELA (19987DF)
Interessado: PAULA MORENO PARO BELMONTE
Interessado: MARIZA PACCA BELMONTE
Advogado(s): LUCIANA SILVA SOUSA
Interessado: CONDOMÍNIO DO BLOCO G DA SQS 116
Advogado(s): EMYLI AUGUSTA NASCIMENTO DE SANTANA
Interessado: ANDRE MUNDIM - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
Código Leilojus: #2616

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Caio Brucoli Sembongi**, Juiz(a) de Direito da **17ª 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, conforme decisão de ID **262085093**.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal https://www.e-leiloeiro.com.br/, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ANDERSON LOPES DE PAULA**, portador(a) do CPF nº **151.990.678-18**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **100**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **9 de novembro de 2026, às 16h30min**, por valor equivalente ou superior a **100%** 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 **12 de novembro de 2026, às 16h30min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **70%** da avaliação.

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

1. **Imóvel sito à SQS 116, Bloco G, Apartamento 109. Dados do registro do imóvel: Matrícula 68.536 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 45974004.**
   Avaliação: **R$ 1.255.116,53 (um milhão e duzentos e cinquenta e cinco mil e cento e dezesseis reais e cinquenta e três centavos)**, conforme avaliação de ID 258670030.
2. **Imóvel sito à SQN 310, Bloco A, Apartamento 415. Dados do registro do imóvel: Matrícula 33.395 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 4558.3544.**
   Avaliação: **R$ 898.788,52 (oitocentos e noventa e oito mil e setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)**, conforme avaliação de ID 257555430.
3. **Imóvel sito à SQS 404, Bloco O, Apartamento 311. Dados do registro do imóvel: Matrícula 157.636 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 52040348.**
   Avaliação: **R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**, conforme avaliação de ID 256738578.
4. **Imóvel sito à SHIN, QI 10, Conjunto 7, Casa 30, Lago Norte/DF. Dados do registro do imóvel: Matrícula 12.911 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 14023741.**
   Avaliação: **R$ 2.009.007,00 (dois milhões e nove mil e sete reais)**, conforme avaliação de ID 257688788.

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).
Existência dos recursos de Agravo de Instrumento nºs 0708750-70.2026.8.07.0000 e 0721272-32.2026.8.07.0000, relativos aos imóveis objeto do leilão.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 124.658.840,21 (cento e vinte e quatro milhões e seiscentos e cinquenta e oito mil e oitocentos e quarenta reais e vinte e um centavos), conforme consta no Cálculo de ID 250856010.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) https://www.e-leiloeiro.com.br/ (Plataforma e-leilões), aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: RG, CPF e comprovante de endereço. Se casado, RG do cônjuge e Certidão de Casamento. Se for pessoa jurídica CNPJ, contrato social (resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14), comprovante de endereço da empresa, Documento de identidade e comprovante de endereço do(s) sócio(s) administrador(es). Após a aprovação do cadastro, é necessário assinar e enviar o Termo de Habilitação, conforme regras dispostas no site. 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. A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais vigentes, no momento em que for dado o lance. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. Qualquer informação poderá ser obtida através dos telefones: (11) 98288-1000, (16) 3515-8000, ou ainda, através do e-mail: atendimento@e-leiloes.com.br.

Conforme decisão Id. 278754725, do produto total da alienação dos imóveis sitos na SQN 310, Bloco “A”, Apartamento 415 SQS 404, Bloco “O”, Apartamento 311 e SHIN, QI 10, Conjunto 7, Casa 30, Lago Norte, todos em Brasília-DF, deverá ser resguardado e atribuído ao(a) cônjuge do(a) executado(a) o correspondente a 50% (cinquenta por cento) do preço alcançado.

O(a) cônjuge do(a) executado(a) possui direito de preferência na arrematação, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC, bem como, direito de adjudicação nos termos do art. 876, § 5º, do CPC quanto aos imóveis sitos na SQN 310, Bloco “A”, Apartamento 415 SQS 404, Bloco “O”, Apartamento 311 e SHIN, QI 10, Conjunto 7, Casa 30, Lago Norte, todos em Brasília-DF.
Em caso de arrematação dos imóveis situados nos seguintes endereços: SQN 310, Bloco A, Apartamento 415 SQS 404, Bloco O, Apartamento 311 e SHIN, QI 10, Conjunto 7, Casa 30, será resguardado e destinado à coproprietária PAULA MORENO PARO BELMONTE, por ocasião da distribuição do produto da alienação, o montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação de cada imóvel, independentemente do valor pelo qual vier a ser arrematado, em observância ao disposto na decisão proferida na Apelação Cível nº 0727427-48.2026.8.07.0001 (ID 296465737), página 7.
O valor fixado como lance mínimo de arrematação, resguarda e garante a quota parte do(a) cônjuge do(a) executado(a), na forma do art. 843, § 2º, do CPC.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS**. 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 púbico, se houver. (Art. 901, "caput", § 1o e § 2o e Art. 903 do Código de Processo Cível).

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 17ª VARA CÍVEL 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 TJDFT.

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

TJDFT (www.tjdft.jus.br). Nos termos do art. 887, §1° 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, 29 de outubro de 2026.
Juiz Caio Brucoli Sembongi