EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DE BRASÍLIA
Processo: 0734584-14.2022.8.07.0001
Autor(es)/Exequente(s): MARELLI MOVEIS PARA ESCRITORIO S/A
Advogado(s): GIANMARCO COSTABEBER (0055359ARS)
Réu(s)/Executado(s): RIOPAR PARTICIPACOES, EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRACAO LTDA
Advogado(s): ROBERTO LINCOLN DE SOUSA GOMES JUNIOR (329848SP)
Interessado: CONDOMINIO OFFICE 300
Advogado(s): RONALDO FALCAO SANTORO
Código Leilojus: #1537

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Bianca Fernandes Pieratti**, Juiz(a) de Direito da **1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS 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.custodioleiloes.com.br/, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES** , portador(a) do CPF nº **086.025.206-03**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **170**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **10 de dezembro de 2025, às 12h00min**, 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 **12 de dezembro de 2025, às 12h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **70,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **253046532**.

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

- **Uma vaga de garagem nº 28, com área total de 15,46 m², sendo 12,00 m² de área privativa, situada na SIG/SUL, Quadra 6, Lotes 2380/2390, 3º subsolo do Edifício Office 300, Zona Industrial, na cidade de Brasília/DF. Registro anterior: 149207. Dados do registro do imóvel: Matrícula nº 157.820, Livro 02 - Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
  Avaliação: **R$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, conforme avaliação de ID 238292279.
- **Uma vaga de garagem nº 31, com área total de 15,46 m², sendo 12,00 m² de área privativa, situada na SIG/SUL, Quadra 6, Lotes 2380/2390, 3º subsolo do Edifício Office 300, Zona Industrial, na cidade de Brasília/DF. Registro anterior: 149207. Dados do registro do imóvel: Matrícula nº 157.823, Livro 02 - Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
  Avaliação: **R$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, conforme avaliação de ID 238292279.

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).

ÔNUS - LOTE 01: Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0734584-14.2022.8.07.0001, movida contra Riopar Participações, Empreendimentos e Administração LTDA, perante a Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais da Comarca de Brasília/DF, conforme R-15 da matrícula nº 157.820, Livro 02 - Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

ÔNUS - LOTE 02: Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0734584-14.2022.8.07.0001, movida contra Riopar Participações, Empreendimentos e Administração

LTDA, perante a Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais da Comarca de Brasília/DF, conforme R-15 da matrícula nº 157.823, Livro 02 - Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 38.622,32 (trinta e oito mil e seiscentos e vinte e dois reais e trinta e dois centavos), conforme consta no Cálculo de ID 251232607.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) https://www.custodioleiloes.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 leiloado encontra-se em poder de **Riopar Participações, Empreendimentos e Administração LTDA, por meio de seu representante legal Marcelo Ferreira Dias**, endereço Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1470, 11° andar, conj. 1101, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04548-005. 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 da leiloeira 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 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS 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 12h00min do dia 10 de**

dezembro de 2025 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 12h00min do dia 12 de dezembro de 2025, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado desde que apresentada proposta por escrito até o início de cada leilão, a qual estará sujeita a aceitação do(a) Juiz(a). As propostas deverão ser apresentadas diretamente ao leiloeiro até o horário de início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, até o horário de início do segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Obs.: As propostas de pagamento do lance à vista terão preferência sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme determina o art. 895, § 7º 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 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 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.

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, 7 de novembro de 2025.
Lorena Evelyn Lôbo Resende
Técnico Judiciário Assinado por delegação.