

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**Cartório: 14ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0727508-02.2023.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): LAERTE ROSA DE QUEIROZ JUNIOR**
Advogado(s): LAERTE ROSA DE QUEIROZ JUNIOR (29378DF) , THIAGO KNUPP CARDOSO (62275DF)**</br>Autor(es)/Exequente(s): R.FONTOURA IMOBILIARIA E CONSTRUCOES LTDA -****ME**
Advogado(s): LAERTE ROSA DE QUEIROZ JUNIOR (29378DF) , THIAGO KNUPP**CARDOSO (62275DF) </br>Réu(s)/Executado(s): RAPHA CONSTRUTORA E****INCORPORADORA SPE LTDA - ME**
Advogado(s): JOAO GUILHERME SOARES DOS**SANTOS SARMENTO (62958DF) , LUCIANO RAMOS DE OLIVEIRA (62910DF)****</br>Réu(s)/Executado(s): ESTACOES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**
LTDA
Advogado(s): CHRYSTIAN JUNQUEIRA ROSSATO (15573DF)**</br>Interessado(s): MONTEIRO INC. CONSTRUCOES LTDA**
Advogado(s): ROGERIO**DE CASTRO PINHEIRO ROCHA (14524DF) , YOUSSEF ABDO MAJZOUN (41192DF)****</br>Código Leilôus: #1417**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Arilson Ramos de Araujo**, Juiz(a) de Direito da **14ª 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 **www.parquedosleiloes.com.br** e será conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO**, portador do CPF nº **697.207.541-68**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº 51.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **11 de novembro de 2025, às 16h20min**, 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 sem interrupção até o próximo evento.

O **2º pregão** inicia-se no dia **14 de novembro de 2025, às 16h20min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **60,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **198200240**.

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 DO BEM

• **Imóvel situado na Rua SANANDUVA, Lote nº 50, Loteamento Morada de Deus, com área total de 591,86m², matriculado sob o nº 104182 no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: R\$ 384.800,00 (trezentos e oitenta e quatro mil e oitocentos reais), conforme avaliação de ID 193611196.

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).

Incidem sobre o imóvel outras penhoras, de outros juízos, e , conforme decisão de ID n. 249511788, em caso de arrematação, eventual desconstituição dos referidos atos deverá ser buscada junto aos juízos que as decretaram, bem como quaisquer outros gravames na matrícula do bem.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 194.359,43 (cento e noventa e quatro mil e trezentos e cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos), conforme consta no Cálculo de ID 240624197.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

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

Diante dos termos da artigo 35, inciso II, da Resolução nº 01/2017, conforme decisão de ID n. 198200240, em caso de existência de lance vencedor, poderá ser efetuado depósito equivalente a 20% do valor da arrematação, como sinal, com o pagamento do remanescente no prazo de 2 dias úteis, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação.

A fim de evitar dúvidas dos interessados, caso se trate de imóvel em condomínio irregular, conforme decisão de ID n. 198200240, eventual aquisição por meio de arrematação em leilão judicial não afeta o direito do Poder Público (notadamente a TERRACAP) de agir futuramente, seja para autorizar a regularização e cobrar eventuais valores que entende devidos, seja para determinar a sua dissolução, caso presente o interesse público.

Por fim, incidem sobre o imóvel outras penhoras, de outros juízos, e , conforme decisão de ID n. 249511788, em caso de arrematação, eventual desconstituição dos referidos atos deverá ser buscada junto aos juízos que as decretaram, bem como quaisquer outros gravames na matrícula do bem.

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 público, se houver. (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Civil).

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 14ª 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 16h20min do dia 11 de novembro de 2025 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 16h20min do dia 14 de novembro de 2025**, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Diante dos termos da artigo 35, inciso II, da Resolução nº 01/2017, conforme decisão de ID n. 198200240, em caso de existência de lance vencedor, poderá ser efetuado depósito equivalente a 20% do valor da arrematação, como sinal, com o pagamento do remanescente no prazo de 2 dias úteis, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação.

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 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, 21 de outubro de 2025.

Fernanda Danielle Souza Rodrigues Viana

DIRETOR DE SECRETARIA Assinado por delegação.