

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**

Cartório: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO RIACHO FUNDO

Processo: 0702053-84.2023.8.07.0017

Autor(es)/Exequente(s): ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL BELA VISTA

Advogado(s): BRUNO FILIPE SOUSA DA SILVA (68531DF), GERALDO FERREIRA DA SILVA (25384DF), DELLEON RODRIGUES DE SOUZA SILVA (36525DF), GILSON FERREIRA DA SILVA (33186DF)

Réu(s)/Executado(s): SANY PRISCILA GUEDES MADEIRA

Advogado(s): ROSEANI CURVINO TRINDADE FERREIRA (0000698ATO)

Código Leilojus: #1753

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Bruno Andre Silva Ribeiro**, Juiz(a) de Direito da **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO RIACHO FUNDO**, 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.vzleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **VICTOR RENNO POLATTO VIZEU**, portador(a) do CPF nº **443.061.548-90**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **128/2021**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **16 de março de 2026, às 13h40min**, 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 **19 de março de 2026, às 13h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme previsto no **art. 891, parágrafo único, do CPC**.

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

•**Direitos possessórios sobre o imóvel localizado à Avenida Sucupira, Módulo 12, Unidade nº 101, Condomínio Bela Vista, Riacho Fundo I, Distrito Federal. O imóvel consiste em um APARTAMENTO composto por sala, cozinha americana, área de serviço integrada à cozinha, um banheiro social, um quarto e uma suíte (quarto com banheiro privativo), possuindo área privativa de aproximadamente 50m². O imóvel localiza-se no Riacho Fundo I/DF, em região dotada de infraestrutura urbana completa, contando com comércio variado, postos de combustíveis, agências bancárias, posto de saúde e escolas. O imóvel dispõe de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, pavimentação asfáltica e transporte coletivo regular. No edifício, o imóvel possui posição nascente. Nos termos do Auto de Avaliação de ID 252865167, exarado em 09 de outubro de 2025, foi certificado que as paredes do imóvel são em alvenaria (tijolo e cimento), com acabamento em massa corrida e pintura PVA. O piso de todo o imóvel é revestido em cerâmica simples, no formato aproximado de 30 x 30 cm, inclusive nos banheiros. Na cozinha, apenas a parede acima da bancada é revestida em cerâmica. As bancadas são em granito na cor preta, havendo armários na parte inferior das bancadas e um pequeno armário na parte superior. Na área de serviço, todas as paredes são revestidas em cerâmica, possuindo tanque em louça branca. Nos banheiros (social e suíte), as paredes são revestidas em cerâmica. Ambos contam com bancadas em mármore Bege Bahia, louças sanitárias simples, na cor branca, havendo box em vidro temperado apenas no banheiro social. Ressalta-se que não havia janelas nos banheiros. As portas internas são em madeira simples, assim como a porta principal do imóvel, localizada na sala. As janelas dos quartos e da área de serviço são em vidro temperado. Não foram identificados armários embutidos ou planejados nos quartos.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta. Avaliação: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme avaliação de ID 252865167.**

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

Não foi possível verificar junto a Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal se o imóvel em questão possui débitos de IPTU vincendos ou vencidos. Portanto, caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o bem que não constem dos autos, nos termos do Ar. 18 da Resolução 236/CNJ. Os débitos anteriores ao leilão incidirão sobre o preço da arrematação (Art. 908, §1º do CPC C/C Art. 130 Parágrafo Único CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908 §1º e §2º CPC e Art. 130, Parágrafo Único do CTN).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 10.208,91 (dez mil e duzentos e oito reais e noventa e um centavos), conforme consta no Cálculo de ID 256529270.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.vzleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@vzleiloes.com.br, o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura. (Resolução 236/2016 CNJ, art. 12 a 14). A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro 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).

O bem a ser leiloadado encontra-se em poder de **Johnnathan Arante Aquino**. 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 JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO RIACHO FUNDO, 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 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, 18 de janeiro de 2026.

Juiz Bruno Andre Silva Ribeiro