

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**

**Cartório: 3ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA**

**Processo: 0724427-74.2025.8.07.0001**

**Réu(s)/Executado(s): RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA - ME**

**Advogado(s): JULIO CESAR DE SOUZA LIMA (53939DF)**

**Réu(s)/Executado(s): MARIA APARECIDA COELHO ARAUJO**

**Advogado(s): JULIO CESAR DE SOUZA LIMA (53939DF)**

**Autor(es)/Exequente(s): MIGUEL ROBERTO DA SILVA**

**Advogado(s): MIGUEL ROBERTO DA SILVA (25551DF)**

**Réu(s)/Executado(s): JANILTO LIMA COSTA**

**Advogado(s): JULIO CESAR DE SOUZA LIMA (53939DF)**

**Código Leilojus: #1844**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Tatiana Iykie Assao Garcia**, Juiz(a) de Direito 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 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](http://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 **24 de março de 2026, às 13h30min**, por valor equivalente ou superior a **75,00%** 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 **27 de março de 2026, às 13h30min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **264204919**.

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**

- **Lote nº06, da Rua Sananduva, do loteamento denominado Morada de Deus, medindo: 17,990m pela frente, 15,356m pelo fundo, 30,099m pela lateral direita e 29,984m pela lateral esquerda, perfazendo a área total de 499,91m<sup>2</sup>, limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com o Lote 33 da Rua Umari e área pública, pela lateral direita com o Lote 04 da mesma Rua e pela lateral esquerda com o Lote 08 da mesma Rua (conforme descrição da certidão de ônus do imóvel). Nos termos do Auto de Avaliação de ID 248999416, exarado em 02 de agosto de 2025, o imóvel constituído de lote vazio, localizado no Condomínio denominado Maxximo Garden, no Setor Habitacional Jardim Botânico – DF. O imóvel está situado em zona urbana, possuindo os equipamentos públicos gerais, como pavimentação das ruas, fornecimento de água encanada, coleta de esgoto, energia elétrica, internet/tv, transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal e dista apenas alguns quilômetros de um centro comercial, de supermercados e de instituições de ensino. Dados do registro do imóvel: 104144 do 2º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 50582283. Avaliação: R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), conforme avaliação de ID 248999416.**

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

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI CPC): Consta em R.2/104144 o registro de Existência de Ação de nº 0036356-97.2015.8.07.0001 (Tut. Caut. Antecedente), que tramitou na 23ª Vara Cível de Brasília. Consta em R.3/104144 o registro de Hipoteca Judiciária proveniente dos Autos nº 0732234-53.2022.8.07.0001 (liquidação de sentença), em trâmite na 23ª Vara Cível de Brasília. Consta em AV.04/104144 averbação de Indisponibilidade, oriunda do processo nº 0704887-13.2018.8.07.0016 junto a 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal. Consta em R.06/104144 o registro da Penhora proveniente do processo nº 0724427-74.2025.8.07.0001, em trâmite nesta 3ª VETECA de Brasília. Consta em R.07/104144 o registro da Penhora proveniente do processo nº 0725378-68.2025.8.07.0001, em trâmite nesta 3ª VETECA de Brasília, como garantia do pagamento de execução no valor de R\$ 36.954,86. Consta em R.08/104144 o registro da Penhora proveniente do processo nº 0706590-06.2025.8.07.0001, em trâmite nesta 3ª VETECA de Brasília, como garantia do pagamento de execução no valor de R\$ 43.681,93. **DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição do imóvel é de nº 50582283 (Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal). Conforme**

certidão nº 045006581642026, expedida em 06 de fevereiro de 2026, o imóvel em questão possui débitos vincendos de IPTU/TLP, além de R\$ 1.780,95 em atraso e R\$ 23.259,15 em dívida ativa. Cabe aos interessados a verificação de outros débitos que não constem nesse edital e nos Autos. Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos anteriores tributários (por exemplo: IPTU e TLP) incidirão sobre o preço da arrematação (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CNT) 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 do Código de Processo Civil e Art. 130, § único do Código Tributário Nacional).

#### **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:**

**R\$ 36.253,47 (trinta e seis mil e duzentos e cinquenta e três reais e quarenta e sete centavos)**, conforme consta no Cálculo de ID 239953016.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.vzleiloes.com.br](http://www.vzleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail [contato@vzleiloes.com.br](mailto: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, arts. 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).

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 leilado encontra-se em poder de **Maria Aparecida Coelho Araujo**. 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 3ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS 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 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 TJDF (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, 24 de fevereiro de 2026.**

**Lorena Evelyn Lôbo Resende**

*FC-05 Assinado por delegação.*