

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**Cartório: VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA****Processo: 0704580-39.2023.8.07.0007****Autor(es)/Exequente(s): BRB BANCO DE BRASILIA SA****Advogado(s): CINTHYA MARIA DE LIMA SANTOS COSTA (20177DF), ROBERTO DE SOUZA MOSCOSO (18116DF)****Réu(s)/Executado(s): MARCIO DE FREITAS VALADAO****Réu(s)/Executado(s): FIDEM CONTABILIDADE - EIRELI - ME****Interessado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL****Interessado: ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DO BRB-BANCO DE BRASILIA S/A****Interessado: SEBASTIANA DE ALMEIDA RODRIGUES****Código Leilojus: #2128**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Jose Gustavo Melo Andrade**, Juiz(a) de Direito da **VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA**, 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 **15 de junho de 2026, às 13h50min**, 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 **18 de junho de 2026, às 13h50min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **273546254**.

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 aquisitivos sobre o Apartamento nº 204 e vaga de garagem nº 68 lotes nº 1 e 2, Conjunto “C”, Quadra QS 608, Samambaia, Distrito Federal. Área real privativa de 50,15 m², área real comum de divisão não proporcional de 10,35 m², área real comum de divisão proporcional de 19,55 m², totalizando 80,05 m² e fração ideal do terreno de 0,009336. Nos termos do Auto de Avaliação de ID 225275890, o imóvel possui dois quartos, sala, cozinha e banheiro social. Está localizado em área urbana asfaltada, com cabeamento da fiação elétrica aérea, abastecimento de água e redes de esgoto, escoamento de águas fluviais, coleta de lixo, entrega postal, telefone e internet. Ainda possui fácil acesso à via de ligação à cidade de Taguatinga/DF e Ceilândia/DF e conta ainda com ponto de ônibus, rede bancária nas proximidades e ainda benfeitorias que visam atender às necessidades básicas de saúde, educação, alimentação e lazer . Dados do registro do imóvel: 340216 do 3º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 53312473.

Avaliação: R\$ 147.019,64 (cento e quarenta e sete mil e dezenove reais e sessenta e quatro centavos), conforme avaliação de ID 273546255.

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

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI CPC): Consta em R.07/340216 o registro de Alienação Fiduciária em garantia à Caixa Econômica Federal, com saldo devedor atualizado de R\$ 98.061,51 em 24 de outubro de 2025 (conforme planilha de cálculo juntada pela Credora em ID 262186774). Consta em R.10/340216 o registro de Penhora proveniente do processo nº 0704580-39.2023.8.07.0007, em trâmite na Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Taguatinga /TJDFT, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$ 1.035.800,62.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição do imóvel de nº 53312473 (Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal). Conforme certidão nº 150087497612026, expedida em 28 de abril de 2026, o imóvel possui débitos vincendos de IPTU/TLP, R\$ 586,90 em débitos vencidos e R\$1.433,76 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 – 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 do Código de Processo Civil e Art. 130, § único do Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO: Os direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto da matrícula em referência foram homologados no valor de R\$ 147.019,64 (cento e quarenta e sete mil, dezenove reais e sessenta e quatro centavos), conforme Decisão Interlocutória de 24 de abril de 2026, valor este apurado mediante abatimento do saldo devedor vinculado ao contrato de financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal (saldo devedor de R\$ 98.061,51 em 24/10/2025 – ID 262186774), cuja responsabilidade pela quitação será do arrematante. Fica determinado que “eventual arrematante estará adquirindo tão somente os direitos aquisitivos do imóvel, com o compromisso de quitar o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, ficando ciente que se sub-rogará nas obrigações contratuais do executado, assumindo todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem, promovendo a quitação residual do contrato existente (parcelas do financiamento em aberto), nos termos da referida decisão.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 1.035.800,62 (um milhão e trinta e cinco mil e oitocentos reais e sessenta e dois centavos), conforme consta no Cálculo de ID 209568438.

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, 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 leiloadado encontra-se em poder de **FIDEM Contabilidade EIRELI - ME, conforme decisão interlocutória de 06 de dezembro de 2024, ID 219968686**. 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 VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA, 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, 12 de maio de 2026.
Juiz Jose Gustavo Melo Andrade