



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

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

Processo: 0727451-52.2021.8.07.0001

Réu(s)/Executado(s): ORLANDO LAMOUNIER PARAISO JUNIOR

Advogado(s): BRUNO LADEIRA JUNQUEIRA (142208MG)

Réu(s)/Executado(s): ALESSANDRA ALVES VIEIRA LAMOUNIER PARAISO

Advogado(s): BRUNO LADEIRA JUNQUEIRA (142208MG)

Autor(es)/Exequente(s): JOSE CARLOS DOS REIS

Advogado(s): LUCAS EDUARDO DE SOUSA MAGALHAES (50984DF), VINICIUS BARBOSA PEREIRA (157329MG), CAIO CESAR NASCIMENTO NOGUEIRA (0032165ADF), BRUNO PEREIRA DE MACEDO (39685DF), TIAGO OLIVEIRA SANTOS (41646DF), FERNANDO MACEDO DE OLIVEIRA (54048DF), GIZELE BRAGA CAMPOS (52783DF)

Interessado: BANCO DO BRASIL SA

Interessado: HELENA MARIA ALVES VIEIRA

Interessado: EGBERTO AMADO PEREIRA ALVES

Interessado: CARLOS MAGNO VIEIRA FILHO

Interessado: MARISE MARIA DA SILVA ALVES

Interessado: GILBERTO AMADO PEREIRA ALVES FILHO

Interessado: TATIANA ALVES VIEIRA FREIRE

Interessado: GUILHERME ALEXANDRE DE CARVALHO FREIRE

Interessado: ELIANE RIBEIRO DOS REIS VIEIRA

Interessado: CARLOS EDUARDO DANTAS PEREIRA

Interessado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Interessado: TALESSA ALVES VIEIRA

Código Leilojus: #2548

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **ANDRE GOMES ALVES**, 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, 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 **3 de novembro de 2026, às 12h30min**, 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 **6 de novembro de 2026, às 12h30min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **65,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **284747095**.

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

1. **Fração ideal de 0,2023 (vide Av.10/113801) do terreno designado pelo Lote nº 01, do conjunto 10, do SMDB/SUL, desta Capital, que corresponderá Unidade Autônoma D, com a área privativa de 1.959,37m², área comum de 467,73m², área total de 2.427,10m², formando uma figura irregular, limitando-se pelo lado Sudeste com a via de circulação Interna e área comum, pelo lado Leste com a via de circulação interna e área comum, pelo lado Nordeste com a via de circulação interna e área comum, pelo lado Norte com o logradouro público de acesso, pelo lado Oeste com áreas públicas, e pelo lado Sul com a Unidade C.**

Nos termos do Auto de Avaliação de ID 232688812, trata-se de imóvel constituído de dois pavimentos, contendo garagem para quatro veículos. No primeiro pavimento há sala com três ambientes (com revestimento em porcelanato). Há uma fonte desativada com revestimento em pedra e estante em alvenaria. Ainda há um lavabo em porcelanato, uma suíte, copa/cozinha (com armários planejados e revestimento em porcelanato), despensa, área de serviços coberta e banheiro de apoio, além de DCE completa, uma área descoberta, depósito e escada em granito. No segundo pavimento há quatro suítes com closet, com piso flutuante. Há ainda uma copa de apoio, um roupeiro e um escritório. Na área externa há uma varanda gourmet com bancada em silestone e fórmica texturizada, com acesso através de blindex à um espaço fechado para a sala de TV e salão e jogos. Há ainda piscina aquecida, dois banheiros e área verde. Por fim, o Auto de Avaliação certificou a área privativa em 1.959,37m², área

comum em 1.040,63m² e área construída de 900m², aproximadamente. Dados do registro do imóvel: Matrícula nº 113801 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 47905913.

Avaliação: R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), conforme avaliação de ID 232688812.

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

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Consta em R.24/113801 o Registro de Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, em garantia de R\$ 4.000.000,00 em 26/11/2015 (conforme Petição de Folha ID 273322327, a Credora Fiduciária informou que o contrato que originou o registro, de nº 040007690000062226, foi liquidado. Dessa forma, está pendente a Averbação do Cancelamento da Alienação Fiduciária). Consta em AV.25/113801 a averbação de Execução, proveniente do processo nº 0733636-77.2019.8.07.0014, em trâmite na CJU da VETECA de Brasília/DF, com valor de causa em R\$ 3.467.233,05. Consta em AV.26/113801 a averbação de Execução, proveniente do processo nº 0739729-56.2019.8.07.0014, em trâmite na 7ª Vara Cível de Brasília/DF, com valor de causa em R\$ 2.930.691,16. Consta em R.27/113801 o Registro de Penhora, proveniente do processo nº 0737112-21.2022.8.07.0001, em trâmite na 3ª VETECA de Brasília/DF, com valor de causa em R\$ 1.511.262,89. Consta em AV.28/113801 a averbação de Indisponibilidade trabalhista, proveniente do processo nº 0000996-54.2020.5.10.0014, em trâmite na 14ª Vara do Trabalho de Brasília. Consta em AV.29/113801 a averbação de Indisponibilidade trabalhista, proveniente do processo nº 0000356362.2020.5.10.0019, em trâmite na 19ª Vara do Trabalho de Brasília. Consta em R.30/113801 o Registro de Penhora de 0,25 do terreno designado pelo lote nº 01, do Conjunto 10 do SMDB/Sul, proveniente do processo nº 0727451-52.2021.8.07.0001, em trâmite na 3ª VETECA de Brasília/DF, com valor de causa em R\$ 426.865,92. Consta em AV.31/113801 a averbação de Consolidação da Propriedade Fiduciária com restrição de disponibilidade em favor da Caixa Econômica Federal, conforme R.24/113801 (conforme Petição de Folha ID 273322327, a Credora Fiduciária informou que o contrato que originou o registro, de nº 040007690000062226, foi liquidado. Dessa forma, está pendente a Averbação do Cancelamento da Alienação Fiduciária, bem como da Consolidação de Av.31/113801).

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Matrícula nº 47905913 (Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal). Conforme Certidão nº 256165274152026, emitida em 02 de setembro de 2026, o imóvel possui débitos de IPTU/TLP vincendos, no total de R\$ 3.985,64.

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).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 913.690,74 (novecentos e treze mil e seiscentos e noventa reais e setenta e quatro centavos), conforme consta no Cálculo de ID 290270642.

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 leiloado encontra-se em poder de **Alessandra Alves Vieira Lamounier Paraiso**. 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 do(a) leiloeiro(a) 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 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(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, 16 de setembro de 2026.

Renata Filippi da Silva Amorim

OFICIAL DE GABINETE - FC05 Assinado por delegação.