

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

6ª Vara Cível de Brasília  
Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 8.014-2, 8º Andar, ala A,  
Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF - CEP: 70094-900

Telefone: (61) 3103-7465

E-mail: 06vcivel.brasilia@tjdft.jus.br

Horário de atendimento: 12h às 19h

## **EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL**

**Processo nº: 0711222-51.2020.8.07.0001** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente:** OPERATIVA DE SISTEMAS LTDA – ME.

**Advogados:** DANILO FRANCO RAMOS – OAB/DF 56007; DEBORA LETICIA MACIANO XAVIER GARCIA – OAB/DF 45327; NATHALIA PAIVA DIAS – OAB/DF 55002.

**Executada:** CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS SANTA FE LTDA.

**Advogados:** WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA – OAB/DF 62745; GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS – OAB/DF 40545; NATHALIA RODRIGUES CARNEIRO – OAB/DF 70374.

A Excelentíssima Sra. Dra. **BRUNA ARAUJO COE BASTOS**, Juíza de Direito Substituta da Sexta Vara Cível de Brasília - DF, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69, regularmente inscrito na JCDF sob o nº 037-2005, com endereço no STRC Sul Trecho 02, Conjunto B, Lotes 02/03 - CEP 71225-522, Brasília/DF, telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail contato@flexleiloes.com.br, através do portal **www.flexleiloes.com.br**.

### **DATAS E HORÁRIOS** (horários de Brasília)

**1º Leilão: dia 30/06/2025 às 12h40**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

**2º Leilão: dia 03/07/2025 às 12h40**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**.



O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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 e 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 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 DOS BENS: 1; Vaga de garagem n° 48**, do Bloco "H", da Superquadra Norte 316 (trezentos e dezesseis), com a área privativa de 15,045m<sup>2</sup>, área comum de 3,663m<sup>2</sup>, área total 18,708m<sup>2</sup>, e respectiva fração ideal de 0,1620% do lote de terreno n° 10 (dez) que mede: 12,50 metros pelos lados norte e sul e 84,00m pelos lados leste e oeste, perfazendo a área de 1.050,00m<sup>2</sup>, limitando-se com logradouros públicos por todos os lados (conforme descrição contida em matrícula do imóvel, de n° 23090, do 2° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal). **2; Vaga de garagem n° 52**, do Bloco "H", da Superquadra Norte 316 (trezentos e dezesseis), com a área privativa de 15,045m<sup>2</sup>, área comum de 3,663m<sup>2</sup>, área total 18,708m<sup>2</sup>, e respectiva fração ideal de 0,1620% do lote de terreno n° 10 (dez) que mede: 12,50 metros pelos lados norte e sul e 84,00m pelos lados leste e oeste, perfazendo a área de 1.050,00m<sup>2</sup>, limitando-se com logradouros públicos por todos os lados (conforme descrição contida em matrícula do imóvel, de n° 23094, do 2° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal).

**AVALIAÇÃO DO BEM:** Os bens imóveis descritos em 01 e 02 foram avaliados, individualmente em R\$ 70.000,000 (setenta mil reais) cada, totalizando R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação exarado em 30 de janeiro de 2025, de Folha ID 224451468.

**FIEL DEPOSITÁRIA:** A própria Executada, Construções e Empreendimentos Santa Fé LTDA.

**ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC):** Consta em R.5/23090 e R.5/23094 o registro da Penhora nas matrículas dos imóveis que estão sendo levados a leilão judicial, oriunda do processo em questão, de n° 0711222-51.2020.8.07.0001, junto a 6° Vara Cível de Brasília.

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS:** Inscrição do imóvel 01 é de n° 30965217 e a inscrição do imóvel 02 é de n° 3096525X (Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal).



Conforme certidão nº 151041175102025 e 15141174962025, expedidas em 13 de maio de 2025, os imóveis em questão possuem apenas débitos vincendos de IPTU/TLP. 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\$ 37.013,03 (trinta e sete mil e treze reais e três centavos), em 21 de agosto de 2024, conforme memorial de cálculos contido em Folha ID 208278056 - 1.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.flexleiloes.com.br](http://www.flexleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail [contato@flexleiloes.com.br](mailto:contato@flexleiloes.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 e ocupação 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, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil), bem como eventuais demandas para desocupação do imóvel.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro 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 6ª Vara Cível de Brasília, que poderá ser emitida pelo leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro poderá ser pago na forma indicada pelo Leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: [contato@flexleiloes.com.br](mailto:contato@flexleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição da ordem de entrega do bem



móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). 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 na hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição em prestações.

**PARCELAMENTO:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. As propostas de parcelamento **deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca do próprio bem imóvel alienado, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento e saldo.

No caso de atraso no pagamento de quaisquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento), nos termos do art. 895, §4º do Código de Processo Civil. Além disso, o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Cabe ressaltar que as propostas de pagamento de lances à vista sempre prevalecerão sobre a proposta de pagamento parcelado, sendo que a apresentação da proposta não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Sendo em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Os interessados que optarem pela aquisição em prestações se obrigam ao pagamento da comissão a que o leiloeiro faz jus, no percentual de 5% (cinco por cento).



**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail: contato@flexleiloes.com.br.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)), nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil e em site especializado do leiloeiro e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

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/DF, 26 de maio de 2025.

**Bruna Araujo Coe Bastos**

Juíza de Direito Substituta

