

**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: 0702519-19.2025.8.07.0014****Autor(es)/Exequente(s): SERGIO PAULO CAMPOS SOARES****Advogado(s): FRANCISCO GUIMARAES DE FREITAS (67431DF)****Réu(s)/Executado(s): DJALMA BAHIA FERREIRA SANTOS****Advogado(s): JESSICA CARDOSO MIRANDA (60395DF)****Interessado: GUILHERME SALLORENZO BAHIA****Interessado: AVANCE AUTISMO SERVICO E SAUDE LTDA****Interessado: HOSPITAL MILITAR DE AREA DE BRASILIA****Interessado: COMANDO DO EXERCITO****Interessado: CRISTIANA HENRIQUES SALLORENZO****Interessado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL****Interessado: COMANDO DA MARINHA****Código Leilojus: #2447**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Raquel Mundim Moraes Oliveira Barbosa**, 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 <https://www.flexleiloes.com.br/home/>, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU**, portador(a) do CPF nº **052.122.458-69**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **37**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **15 de setembro de 2026**, às **15h20min**, por valor equivalente ou superior a **90,00%** 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 setembro de 2026**, às **15h20min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **75,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **284862178**.

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

•Apartamento nº 1003 e vaga de garagem de nº 44, a ser edificado no Bloco “B”, Lote 04, Quadra 205, Praça Jandaia, Bairro Águas Claras, Taguatinga, DF, com a área privativa de 123,52m², área comum de divisão não proporcional de 12,00m², área comum de divisão proporcional de 69,72m², totalizando 205,24m², e fração ideal do terreno de 0,014327.

Conforme Laudo de Avaliação de Folha ID 264651519, datado de 26 de janeiro de 2026, trata-se de imóvel com sala, varanda estendida, um lavabo, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com banheiro, três quartos, sendo uma suíte e banheiro social. O piso é em porcelanato, na sala, até a metade do corredor. O restante é em cerâmica. Dados do registro do imóvel: 212532 do 3º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 48373850.

Avaliação: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), conforme avaliação de ID 264651519.

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

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Consta em AV.13/212532 averbação de Existência de Execução, de nº 0702519-19.2025.8.07.0014, em trâmite na Vara Cível do Núcleo Bandeirante/DF. Consta em R.14/8260 o registro de Doação em favor de Guilherme Sallorenzo Bahia (Decisão de 17 de junho de 2026, proveniente do processo 0702519-19.2025.8.07.0014 reconheceu a ineficácia da doação, que foi realizada em fraude à Execução). Consta em AV.15/212532 averbação de Mandado Judicial proveniente do processo 0702519-19.2025.8.07.0014, determinando o bloqueio da matrícula para fins de evitar alienação perante terceiros. Consta em R.16/212532 o registro de Penhora oriunda do processo 0702519-19.2025.8.07.0014, em trâmite na Vara Cível do Núcleo Bandeirante/DF.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Inscrição nº 48373850 (Secretaria do Estado de Economia do Distrito Federal). Conforme a certidão 226139601772026, emitida em 03 de agosto de 2026, o imóvel possui apenas débitos vincendos. Cabe aos interessados a verificação de outros débitos que não constem nesse edital e nos Autos.

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\$ 2.777.320,76 (dois milhões e setecentos e setenta e sete mil e trezentos e vinte reais e setenta e seis centavos), conforme consta no Cálculo de ID 277883259.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.flexleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail 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).

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 **Djalma Bahia Ferreira Santos, nomeado Depositário Fiel do bem penhorado, nos termos da Decisão Interlocutória de 30 de julho de 2025**. 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 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, 19 de agosto de 2026.

Lorena Evelyn Lôbo Resende

FC-05 Assinado por delegação.