

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**Cartório: 3ª VARA CÍVEL DE TAGUATINGA****Processo: 0707508-94.2022.8.07.0007****Autor(es)/Exequente(s): ASSOCIACAO DOS MORADORES DO EDIFICIO RESIDENCIAL IMPERIAL****Advogado(s): JESSICA DA SILVA ALVES (55847DF), LORRANA BATISTA NEVES DA SILVA (65261DF)****Réu(s)/Executado(s): ELIELSON ALVES DA SILVA****Advogado(s): SEBASTIAO DUQUE NOGUEIRA DA SILVA (1749400GO)****Interessado: BIANCA CRISTINA DE PAULO COUTO****Código Leilojus: #2631**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Fernanda D'Aquino Mafra**, Juiz(a) de Direito da **3ª VARA CÍVEL 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, conforme decisão de ID **290742679**.

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 **23 de novembro de 2026, às 12h00min**, por valor equivalente ou superior a **100%** 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 **26 de novembro de 2026, às 12h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50%** da avaliação.

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. Direitos Possessórios sobre o apartamento nº 708 - B, do Edifício Imperial, localizado à Rua 3 Chácara 94, Lotes nº 4/5/6, do Setor Habitacional Vicente Pires/DF, CEP nº 72005-825. Trata-se de apartamento triplex, com aproximadamente 550 m², sem habitação, sem mobília, com paredes deterioradas. Conforme informação trazida no Auto de Avaliação de Folha ID 286414377, o imóvel apesar de ser triplex, não há acesso aos segundo e terceiro andares, pois não há escada construída ou elevador interno. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: **R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais)**, conforme avaliação de ID 286414377.

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

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Considerando tratar-se de imóvel desprovido de matrícula individualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, não foi possível aferir a eventual existência de gravames reais, penhoras, arrestos, sequestros, indisponibilidades ou quaisquer outras restrições judiciais oriundas de processos em trâmite neste ou em outros Tribunais Estaduais e/ou Federais. Do mesmo modo, não foi possível verificar eventual constituição de hipoteca ou outro ônus real junto a instituição integrante do Sistema Financeiro Nacional. 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).

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Não foi possível verificar junto aos órgãos responsáveis se o imóvel possui débitos tributários pendentes. Em virtude disso, cabe aos interessados a verificação de eventuais débitos não mencionados neste edital ou nos autos. Os débitos anteriores à arrematação, de natureza propter rem, inclusive condominiais, bem como os débitos tributários incidentes sobre o imóvel, a exemplo de IPTU e TLP, sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem legal de preferência. Eventuais comprovantes de pagamento, extratos ou documentos correlatos poderão ser juntados aos autos pelo arrematante, para apreciação judicial, se cabível.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA, URBANÍSTICA, REGISTRAL E MATERIAL DO DIREITO POSSESSÓRIO LEVADO A LEILÃO:

Conforme Decisão Interlocutória de 17 de setembro de 2026, a área em que situada a unidade B-708 encontra-se incorporada ao patrimônio da TERRACAP, sendo certo que a respectiva ocupação não foi precedida de ato de anuência, cessão, permissão, autorização ou qualquer outro título emanado do proprietário. A edificação integra parcelamento urbano irregular, inexistindo, até o presente momento, registro do respectivo projeto urbanístico, bem como matrícula ou registro imobiliário individualizado da unidade B-708.

Fica expressamente consignado que não há garantia de regularização fundiária ou edilícia, de reconhecimento da ocupação, de inclusão ou participação em programa de venda direta, nem de futura aquisição da propriedade perante a TERRACAP ou qualquer outro órgão ou entidade competente.

A alienação judicial recai sobre os direitos efetivamente constrictos nos autos, no estado em que se encontram, competindo aos interessados diligenciar previamente acerca da situação fundiária, urbanística, registral e material do bem e dos direitos objeto da constrição, assumindo o arrematante, integral e exclusivamente, os riscos, ônus e consequências decorrentes de eventual irregularidade, limitação, precariedade ou impossibilidade de regularização, reconhecimento da ocupação ou consolidação dominial futura.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 138.082,78 (cento e trinta e oito mil e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos), conforme consta no Cálculo de ID 264545362.

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 leilado encontra-se em poder de **Elielson Alves da Silva**. 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 CÍVEL 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 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 TJDFT (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, 15 de outubro de 2026.
Juíza Fernanda D'Aquino Mafra