



09/07/2026

Número: **0007325-45.2014.8.07.0008**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **Vara Cível do Paranoá**

Endereço: **Área Especial Barragem do Paranoá, sala 111, 1 andar, Paranoá, BRASÍLIA - DF, CEP: 71570-030**

Última distribuição : **16/07/2019**

Valor da causa: **R\$ 932.227,89**

Processo referência: **0007325-45.2014.8.07.0008**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça, Liminar**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
FREDERICO ARAUJO DE SOUSA (EXEQUENTE)	
	FREDERICO ARAUJO DE SOUSA (ADVOGADO)
RICARDO AUAD LIMA (EXEQUENTE)	
	FREDERICO ARAUJO DE SOUSA (ADVOGADO)
ATARCÍSIO DA CUNHA JUNIOR (EXEQUENTE)	
	ATARCÍSIO DA CUNHA JUNIOR (ADVOGADO)
PITE S/A (EXECUTADO)	
	JOAO ANSELMO DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO) EDSON ROCHA RODRIGUES (ADVOGADO) MARIANA RODRIGUES COSTA (ADVOGADO) EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA (ADVOGADO)

Outros participantes	
DANIEL ELIAS GARCIA (LEILOEIRO)	
JOSE ROBERTO DE ABREU DIAS (PERITO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
282096568	03/07/2026 17:31	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: VARA CÍVEL DO PARANOÁ****Processo: 0007325-45.2014.8.07.0008****Réu(s)/Executado(s): PITE S/A****Advogado(s): JOAO ANSELMO DOS SANTOS JUNIOR (50275DF), EDSON ROCHA RODRIGUES (0030762AGO), MARIANA RODRIGUES COSTA (41871DF), EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA (6856DF)****Autor(es)/Exequente(s): FREDERICO ARAUJO DE SOUSA****Advogado(s): FREDERICO ARAUJO DE SOUSA (39944DF)****Autor(es)/Exequente(s): RICARDO AUAD LIMA****Advogado(s): FREDERICO ARAUJO DE SOUSA (39944DF)****Interessado: JOSE ROBERTO DE ABREU DIAS****Código Leilojus: #2257**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Fabio Martins de Lima**, Juiz(a) de Direito da **VARA CÍVEL DO PARANOÁ**, 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.danielgarcialeiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **DANIEL ELIAS GARCIA**, portador(a) do CPF nº **910.192.149-53**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **97**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **3 de agosto de 2026, às 12h00min**, 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 **6 de agosto de 2026, às 12h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **276603842**.

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

•a fração de um terreno correspondente a uma gleba de terras com área de 26.422,56m², dentro da área maior de 394,06,08hectares, denominado RANCHO PITE, situado na Rodovia DF-250, KM 2,5, Condomínio Mansões Entre Lagos, Etapa 03, Conjunto “P”, Casa 08, Região dos Lagos, Itapoã – DF, matrícula mãe sob o n. 863 no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Obs.: O imóvel conta com boa infraestrutura contando na microrregião com: Bancos, comércio, hospital, correio, supermercados, academias, Shopping Center há benfeitorias construídas embora o imóvel esteja integrado ao condomínio Entre Lagos, inclusive com seu acesso exclusivo possível apenas através da portaria do condomínio não faz parte do empreendimento, sendo uma unidade autônoma, em regularização O imóvel por ser uma posse não vinculada ao condomínio, é passível de desmembramento.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 15.850.000,00 (quinze milhões e oitocentos e cinquenta mil reais), conforme avaliação de ID 232198814.

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

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (Art. 886, VI, CPC): consta na matrícula mãe do imóvel em 26/06/26 as seguintes averbações: R-08: penhora nos autos n. 0071166-32.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-10: penhora nos autos n. 0071167- 17.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-11: penhora nos autos n. 0071169-84.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-12: penhora nos autos n. 0071170-69.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-13: penhora nos autos n. 0071171-54.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-14: penhora nos autos n. 0071172- 39.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-15: penhora nos autos n. 0071173-24.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-16: penhora nos autos n. 0071174-09.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-17: penhora nos autos n. 0071175-91.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-18: penhora nos autos n. 0071176- 76.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-19: penhora nos autos n. 0071177-61.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-20: penhora nos autos n. 0071178-46.2010.8.07.0015, que



tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-21: penhora nos autos n. 0071179-31.2010.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-22: penhora nos autos n. 0071180- 16.2010.8.07.0015, , que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-23: penhora nos autos n. 0703920-91.2018.8.07.0016, , que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-24, penhora nos autos n. 0703930-38.2018.8.07.0016, , que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-26: indisponibilidade nos autos n. 0010950- 14.2015.5.18.0003, que tramita na 3ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO AV-27: indisponibilidade nos autos n. 0013266-23.2012.8.07.0015, , que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-28: penhora nos autos n. 0719659-70.2019.8.07.0016, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-29: penhora nos autos . 0028229-56.2014.8.07.0018, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-32: penhora nos autos n. 0013266- 23.2012.8.07.0015, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-33: penhora nos autos n. 0719657-03.2019.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-34: indisponibilidade nos autos n. 0010427-34.2013.5.18.0015, que tramita na 15ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO R-35: penhora nos autos n. 0749009-35.2021.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-36: penhora nos autos n. 07499007- 65.2021.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-37: penhora nos autos n. 0028219-12.2014.8.07.0018, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-38: penhora nos autos n. 0736979-02.2020.8.07.0016, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-39: indisponibilidade nos autos n. 0703922- 61.2018.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-40: indisponibilidade nos autos n. 0701676-58.2019.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-41: indisponibilidade nos autos n. 0070759-26.2010.8.07.0015, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-42: indisponibilidade nos autos n. 0719939-41.2019.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV43: indisponibilidade nos autos n. 0719929-94.2019.8.07.0016, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-44: indisponibilidade nos autos n. 0028259- 91.2014.8.07.0018, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-45: indisponibilidade nos auto n. 0028247-77.2014.8.07.0018, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-46: penhora nos autos n. 0028288-44.2014.8.07.0018, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-47: indisponibilidade nos autos n. 0013260- 16.2012.8.07.0015, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-48: penhora nos autos n. 0028210-50.2014.8.07.0018, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-49: indisponibilidade nos autos n. 0026420-74.2013.8.07.0015, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal AV-50: indisponibilidade nos autos n. 0026415- 52.2013.8.07.0015, que tramita na 1ª Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-51: penhora nos autos n. 0703917-39.2018.8.07.0016, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal R-52: penhora nos autos n. 0028268-53.2014.8.07.0018, que tramita na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) E OUTRAS: Caberá ao interessado a verificação de débitos

Este documento foi gerado pelo usuário 910.***-53 em 09/07/2026 08:40:09

Número do processo: 0007325-45.2014.8.07.0008

Número do documento: 2607031731380000000255567190 | Tipo de documento: Edital LeiloJus

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2607031731380000000255567190>

Assinado eletronicamente por: "FABIO MARTINS DE LIMA - 03/07/2026 17:31:36

Perfil:



atualizados incidentes sobre o(s) bem(ns), que não constem dos autos (art. 18 da Resolução n.º 236/2016 do CNJ). Os débitos anteriores à arrematação de natureza propter rem (por exemplo: taxas condominiais) e os débitos tributários anteriores (por exemplo: IPTU/TLP/ITR) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, observada a ordem de preferência (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CNT). Assim, os mencionados débitos deverão ser informados pelo arrematante nos autos do processo 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). Os débitos de natureza propter rem não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 1.318.080,30 (um milhão e trezentos e dezoito mil e oitenta reais e trinta centavos), conforme consta no Cálculo de ID 269382744.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.danielgarcialeiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: RG, CPF, comprovante de endereço e se for pessoa jurídica CNPJ e contrato social (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.

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 leiloeiro 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). Os gravames registrados nas matrículas dos bens, se o caso, serão baixados após a arrematação dos imóveis e o pagamento dos emolumentos ficarão a cargo do arrematante.

A responsabilidade de encargos tributários, multas e demais débitos eventualmente incidentes sobre o bem deverão ser suportados pelo arrematante, o qual comprovará, em 10 (dez) dias, a respectiva quitação. Para tanto, deverá juntar cópia de comprovante de pagamento nos autos. Eventuais custas com depósito público igualmente deverão ser suportadas pelo arrematante, com



preferência.

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, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

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).

Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

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). O valor da comissão do leiloeiro será pago mediante guia de depósito judicial no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão. 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, a leiloeiro fará jus à comissão.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Contatar com o Leiloeiro pelos telefone 0800 278 7431 (em horário comercial e em dias úteis) ou pelo e-mail: contato@dgleiloes.com.br.

O Leiloeiro 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.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF (www.tjdft.jus.br), nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil e em site especializado do Leiloeiro (www.danielgarcialeiloes.com.br) 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 CPC, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

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 VARA CÍVEL DO PARANOÁ, 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, 3 de julho de 2026.
Juiz Fabio Martins De Lima

