

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**

Cartório: 1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SANTA MARIA

Processo: 0711077-26.2024.8.07.0010

Autor(es)/Exequente(s): SETOR TOTAL VILLE - CONDOMNIO SETE, 6 ETAPA

Advogado(s): JOSE ALVES COELHO (23468DF)

Réu(s)/Executado(s): JAIR LIMA SILVA

Interessado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Advogado(s): ISRAEL DE SOUZA FERIANE

Código Leilojus: #2239

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **PEDRO MATOS DE ARRUDA**, Juiz(a) de Direito da **1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SANTA MARIA**, 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.luizleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **LUIZ UBIRATÃ DE CARVALHO**, portador(a) do CPF nº **264.704.706-53**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **050**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **27 de julho 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 **30 de julho 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 **276048812**.

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

•**DIREITOS AQUISITIVOS, AP. 402, BLOCO E1, Setor Total Ville, Condomínio 7, Avaliado em: R\$161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais), com área privativa de 44.22m², área de uso comum de 16,30m², totalizando 60,52m², possuindo dois quartos, um banheiro, cozinha e sala. A HASTA PÚBLICA RECAI APENAS SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO EXECUTADO, E NÃO SOBRE A PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL, conforme Decisão de ID. 276048812. Dados do registro do imóvel: matrícula nº 37944 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 52230570.**
Avaliação: **R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais)**, conforme avaliação de ID 257432853.

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

ONUS: R.4-37.944 – COMPRA E VENDA - em 07/01/2014 - Transmittente: DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ sob o nº 08.985.446/0001-24 – Registro anterior nº 2 da Matrícula nº 37.342 deste Serviço Registral. Adquirente: JAIR LIMA SILVA, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, CNH Nº 03.430.791.944 DETRAN/DF, CPF/MF nº 011.813.261.09. Título: – instrumento particular datado de 30.09.2011, expedido pela Caixa Econômica Federal. Preço: R\$100.840,41 (cem mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta e um centavos). Consta do título que foram utilizados recursos do FGTS na aquisição do imóvel adquirido no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, na forma da lei 11.977/2009.

R.5-37.944 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – em 07/01/2014 - Através do título aquisitivo de que trata o registro precedente. Devedor Fiduciante: o adquirente, nomeado e qualificado no R.4 supra. Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. Valor da Dívida: R\$84.825,29 (oitenta e quatro mil, oitocentos e vinte e cinco reais e vinte e nove centavos). Prazo: 300 meses. Juros Nominais: 5,5000% ao ano. Taxa efetiva: 5,6409% ao ano. Consta do título que, em garantia da dívida, o devedor fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado, nos termos do artigos 22 e seguintes da lei 9.514/97.

R.8-37.944 – PENHORA – em 27/08/2025 – Por meio da decisão com força de Termo de Penhora de 15/08/2025, pelo juízo da 1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria -DF, extraído do Processo de Execução nº 0711077- 26.2024.8.07.0010, determinado e assinado pela MMª Juíza de Direito, Drª. Jackeline Cordeiro de Oliveira. EXEQUENTE: SETOR TOTAL VILLE – CONDOMINIO SETE, 6 ETAPA, CNPJ nº

21.216.448/0001-17. EXECUTADO: JAIR LIMA SILVA, CPF nº: 011.813.261-09. VALOR R\$10.689,47 (dez mil, seiscentos e oitenta e nove reais e quarenta e sete centavos).

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\$ 16.942,33 (dezesesseis mil e novecentos e quarenta e dois reais e trinta e três centavos), conforme consta no Cálculo de ID 268260874.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

IMPORTANTE:

A HASTA PÚBLICA RECAI APENAS SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO EXECUTADO, E NÃO SOBRE A PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL.

O SALDO DEVEDOR INFORMADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CONFORME DEMONSTRATIVO DE DÉBITO JUNTADO EM 06/02/2026 É DE R\$ 84.122,60 (FINANCIAMENTO 855551537038, CONTRATADO EM 30/09/2011).

Conforme ID. 276048812: O valor econômico dos direitos aquisitivos deverá considerar a diferença entre o valor de avaliação do imóvel, de R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais), e o saldo devedor fiduciário informado pela Caixa Econômica Federal, de R\$ 84.112,60 (oitenta e quatro mil, cento e doze reais e sessenta centavos), resultando em R\$ 76.887,40 (setenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta centavos), sem prejuízo de atualização do saldo fiduciário antes da publicação do edital.

No primeiro leilão, não serão aceitos lances inferiores ao valor dos direitos aquisitivos acima indicado. No segundo leilão, considera-se preço vil o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) desse valor, isto é, inferior a R\$ 38.443,70 (trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e setenta centavos), nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Para participar do leilão eletrônico no site www.luizleiloes.com.br, o USUÁRIO deverá preencher todos os campos obrigatórios em CADASTRE-SE, estar de acordo com o Termo de Adesão e encaminhá-lo assinado juntamente com os documentos solicitados para o e-mail



cadastro@luizleiloes.com.br em até 48h antes do início do leilão.

Após análise dos documentos, verificação e comprovação dos dados cadastrais, o Leiloeiro enviará um e-mail ao USUÁRIO confirmando a validade do seu cadastro, autorizando o primeiro login e a oferta de lances.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 98166-8088 / 98334-1300 ou e-mail – contato@luizleiloes.com.br

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 leiloadado encontra-se em poder de **Ocupante do imóvel: ROSA MARIA LIMA SILVA**, endereço Apartamento nº 402 – bloco “E- 1”, Setor Total Ville – Condomínio 07 –localizado no lote 21/24 – Avenida Monumental – Residencial Porto Pilar – Setor Meireles – Santa Maria – DF. 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 1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SANTA MARIA, 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 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, 30 de junho de 2026.

Juiz Pedro Matos De Arruda

