



Moacira Goedert

LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL

JCDF Nº 63

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS nº 004/2026 (Lei 9.514/97)

COQUELIN AIRES LEAL NETO, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade/RG nº 254016 SSP/DF e CPF nº 046.826.701-82, residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante denominado **COMITENTE**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de **LEILÃO PÚBLICO**, por intermédio de Leiloeira Pública Oficial regularmente matriculada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal, para alienação do(s) imóvel(is) recebido(s) em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m), conforme AVISO DE VENDA publicado em jornal de circulação no Estado de Goiás e Edital de Licitação publicado no site da leiloeira [<https://moacira.lel.br/leilao/737>], regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes, Lei 9.514/97, bem como pelo Decreto 21.981/1932 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

- 1.1. Data e hora do 1º leilão: **03/06/2026 às 10:00h.**
- 1.2. Data e hora do 2º leilão: **18/06/2026 às 10:00h.**
- 1.3. Local da sessão do leilão: exclusivamente online (internet), no site da leiloeira MOACIRA TEGONI GOEDERT [<https://moacira.lel.br/leilao/737>].
- 1.4. O resultado do certame será homologado pela leiloeira com a publicação da ata consolidada do leilão no endereço eletrônico acima, na aba EDITAL E INFORMAÇÕES.

2. DO OBJETO

- 2.1. Alienação de Imóveis de propriedade do Comitente relacionados e descritos no Anexo II – Relação de Imóveis.

3. DA HABILITAÇÃO

- Poderão participar do presente leilão pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.
 - Pessoas físicas maiores de 18 anos;
 - Pessoas físicas maiores de 16 anos e menores de 18, desde que emancipados;
 - Representantes de pessoas jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional.
- 3.1.1. A comprovação da emancipação é feita com apresentação de um dos seguintes documentos:
- Escritura de Emancipação, por concessão do detentor do pátrio poder ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver 16 anos completos;
 - Certidão de Nascimento com averbação da emancipação;
 - Certidão de Casamento;
 - Pelo exercício de emprego público efetivo, por meio de nomeação com publicação no Diário Oficial;
 - Diploma de curso superior, registrado no Ministério da Educação;
 - Documentação específica que comprove a constituição de Pessoa Jurídica;
 - Comprovante de renda decorrente de relação de emprego, desde que, em função dele, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

3.2. Para habilitação prévia no site da leiloeira, as pessoas físicas deverão apresentar à leiloeira os seguintes documentos: 00

- Cédula de identidade;
- CPF;
- Comprovante de endereço;
- Selfie com o documento de identidade;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso.

3.3. Para habilitação prévia no site da leiloeira, as pessoas jurídicas deverão apresentar à leiloeira os seguintes documentos:

- CNPJ;
- Ato Constitutivo e devidas alterações;
- CPF e cédula de identidade do representante;
- Procuração com assinatura simples, condicionando sua validade à apresentação do documento de identificação original do outorgante ou à utilização de Certificado Digital no padrão ICP-Brasil (se aceito pelo SICOOB para outros documentos, conforme item 11.3.1), garantindo a autenticidade do documento.

3.4. Também o devedor ou interveniente fiduciante que pretende exercer o direito de preferência previsto na Lei 9.514/97 deve providenciar sua habilitação prévia.

4. DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

4.1. O preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o constante no Anexo II - Relação de Imóveis, deste edital.

4.1.1. Os valores constantes no Anexo II, deste edital, poderão sofrer atualização até a data da realização da sessão.

4.1.2. No segundo leilão, caso não haja lance igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, poderá ser aceito e declarado vencedor, **a exclusivo critério do Comitente**, lance que seja igual ou maior que 50% da avaliação do imóvel. (Lei 9.514/97, art. 27, §2º)."

Arrematação com pagamento à vista

4.2. Para pagamento à vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento em favor do Comitente:

4.2.1. **No ato do leilão:** 5% (cinco por cento) do valor global do lance realizado, como sinal/arras;

4.2.2. **Em até 02 (dois) dias úteis** a partir da homologação do certame: 95% (cinco por cento) do valor global do lance realizado;

4.3. Os valores aplicados ao devedor ou interveniente fiduciante que exercer o direito de preferência serão os constantes no art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514/97, **para pagamento exclusivamente à vista**.

Arrematação com pagamento parcelado

4.4. Para pagamento parcelado, o arrematante deverá efetuar o pagamento em favor do Comitente:

4.4.1. **No ato do leilão:** 5% (cinco por cento) do valor global do lance realizado, como sinal/arras;

4.4.2. **Em até 02 (dois) dias úteis** a partir da homologação do certame: mínimo de 15% (quinze por cento) do valor global do lance realizado;

4.4.3. O valor que sobejar, até o limite de 80% (oitenta por cento) do lance, poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, com juros



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

remuneratórios de 1% ao mês, corrigido monetariamente pela variação positiva do INPC do mês anterior ao pagamento.

- 4.5. O imóvel pode, eventualmente, ter suas condições de pagamento alteradas, devendo ser observada essa informação na página do anúncio do imóvel na página da leiloeira, no dia do leilão.

5. DOS LANCES

- 5.1. Os interessados em participar do leilão deverão fazê-lo via INTERNET e os lances poderão ser ofertados a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará as regras previstas no site da leiloeira.
- 5.1.1. Em caso de disputa, o prazo para oferta de lances será estendido múltiplas e sucessivas vezes até que finde a disputa, conforme regras previstas no site da leiloeira.
- 5.2. Os lances são realizados on-line, por meio de acesso identificado, no site da leiloeira na data e horário estabelecidos nos itens 1.1 e 1.2.
- 5.2.1. O interessado deve efetuar cadastro prévio no site da leiloeira, indicado no item 1.3, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de liberação do seu cadastro, que quais possibilitará sua habilitação para realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.
- 5.3. Quando o interessado for Pessoa Jurídica, o cadastro deve ser efetuado em nome da empresa, conforme item 3.4, e os dados do representante (PF) devem ser informados à leiloeira.
- 5.3.1. A proposta deverá ser feita em nome da Pessoa Jurídica, não sendo possível a alteração posterior de Pessoa Física para Pessoa Jurídica, mesmo que tenha sido efetuado por representante da empresa; do mesmo modo, também não será autorizada a alteração de Pessoa Jurídica para Pessoa Física.
- 5.4. O Comitente não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, que podem ocorrer e que impeçam a participação no processo, tendo em vista que os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- 5.5. Ao participar da disputa via INTERNET, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- 5.6. O usuário responde cível e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site.
- 5.7. Para que seja possível efetivar os lances, o interessado deverá apresentar os documentos listados nos itens 3.3 e 3.4, conforme instruções no site da leiloeira.
- 5.7.1. A não apresentação dos documentos especificados neste edital, na forma prevista nos itens 3.3 e 3.4, implicará na imediata desqualificação do interessado para participação no leilão.
- 5.8. Os lances vencedores da disputa no site da leiloeira não comportam arrependimento unilateral, portanto, o não pagamento do lance e/ou da comissão da leiloeira, poderá implicar ao arrematante faltoso as penalidades da lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra ele, caso o item seja declarado não arrematado nos termos do item 6.1 e seus subitens.

6. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

- 6.1. Será declarado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

mínimo apresentado no ato do leilão, conforme definido nos itens 4.1 e 4.1.1 deste edital;

- 6.2. No segundo leilão, caso não haja lance igual ou superior ao valor definido nos itens 4.1 e 4.1.1 deste edital, **poderá** ser aceito e declarado vencedor, **a exclusivo critério do Comitente**, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. (Lei 9.514/97, art. 27, §2º).
- 6.3. Não sendo realizado o pagamento pelo licitante, dentro do prazo estabelecido, o leiloeiro convocará o detentor do(s) lance(s) imediatamente subsequente, na ordem de classificação, mantendo-se os demais termos desse Edital. A desclassificação do maior lance ofertado automaticamente desabilita o CPF da opção de compra do lote. Para efeito de eventual convocação será considerado sempre o maior lance ofertado por cada CPF na disputa do lote.
 - 6.3.1. Caso todos os licitantes participantes da disputa declinem do chamamento previsto no item acima, não existirá arrematação válida e positiva sendo o resultado considerado negativo para o item.
- 6.4. O pagamento do lance será feito diretamente ao Comitente por meio de boleto encaminhado pela leiloeira ao endereço eletrônico indicado pelo interessado.
- 6.5. Na hipótese do exercício do direito de preferência citado na Lei 9.514/97, será declarado vencedor o fiduciário que exerceu aquele direito.
- 6.6. Todos os arrematantes e cônjuges (se houver) deverão ser informados à leiloeira no ato da arrematação para fins de elaboração do termo e da ata.

7. DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO

- 7.1. O arrematante paga, no ato do leilão:
 - o valor da comissão da leiloeira, correspondente a 5% do lance vencedor;
 - o valor equivalente a 5% do lance vencedor, como sinal/arras em favor do Comitente (itens 4.2.1 e 4.5.1).
 - 7.1.1. O valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado e o pagamento do valor correspondente será realizado conforme orientação da leiloeira.
- 7.2. O arrematante deverá encaminhar à leiloeira, no mesmo dia da arrematação, informação sobre a forma do pagamento e a discriminação dos valores, de modo a possibilitar a divulgação tempestiva do resultado, ficando ciente de que a ausência do envio da informação no prazo previsto ensejará na aceitação do lance como aquisição à vista.
- 7.3. O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão da leiloeira fica impedido de participar de leilões realizados pelo Comitente e pela leiloeira.
- 7.4. Na hipótese do devedor ou interveniente fiduciante exercer seu direito de preferência, o imóvel será excluído do leilão, a pedido do Comitente e desde que comprovados os pagamentos pertinentes.

8. DA ATA DO LEILÃO

- 8.1. A ata do leilão é elaborada pela leiloeira, contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, e dados do arrematante (devendo obrigatoriamente conter nome e CPF/CNPJ), devendo ser divulgada no mesmo endereço do edital.
 - 8.1.1. Ao participar de procedimento licitatório, o arrematante consente em incluir seus dados na ata.
- 8.2. A Ata do Leilão informará a não ocorrência de arrematação para o imóvel, se for o caso.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

- 8.3. A Ata do Leilão informará o não pagamento da comissão da leiloeira, o que caracteriza desistência.
- 8.4. Deverá constar em ata todos os casos em que houver anulação do lote.
- 8.5. O Termo de Arrematação, que constitui o Anexo III, é assinado pela leiloeira e pelo arrematante, no prazo de até 24h após a realização do leilão.

9. DA HOMOLOGAÇÃO E DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

- 9.1. A homologação do resultado oficial do leilão público será divulgada por meio de afixação da ata do leilão no site da leiloeira, na aba “EDITAL E INFORMAÇÕES”.
- 9.2. Após a homologação e divulgação do resultado, o arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores necessários para efetivação da contratação.

10. DO PAGAMENTO DO LANCE VENCEDOR

- 10.1. O arrematante terá o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados da data da homologação do resultado do leilão, para efetuar o pagamento complementar da entrada indicado no termo de arrematação, ou do valor total, se à vista.
- 10.2. O não cumprimento dos prazos estabelecidos implicará em cancelamento do lance, com aplicação das penalidades previstas nesse regramento.
- 10.3. O pagamento deverá ser realizado conforme orientações pontuais que serão oportunamente declinadas pela leiloeira
- 10.4. São de responsabilidade do arrematante:
 - 10.4.1. O pagamento de impostos incidentes sobre o imóvel, dentre eles ITR e demais taxas, que vencerem a partir da data da arrematação, inclusive eventual parcelamento.
 - 10.4.2. Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.
 - 10.4.3. Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários, além da obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, eventuais atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos, com o consequente pagamento das despesas envolvidas, ficando o Comitente responsável pelo cancelamento dos ônus preexistentes à consolidação da propriedade e daqueles oriundos da dívida fiduciária. Mantém-se a responsabilidade do arrematante apenas quanto a eventuais novos ônus lançados após a arrematação ou por ônus claros e previamente aceitos por ele. Caso a arrematação seja judicializada em função de oposição (embargos), os custos decorrentes da defesa da venda serão suportados pelo credor, não pelo arrematante, garantindo que o imóvel seja entregue livre de ônus, conforme obrigação do fiduciário.;
 - 10.4.4. A adoção de providências e respectivos custos para cancelamento de eventuais ônus sobre o imóvel (abrangendo hipotecas, arrestos, penhoras, indisponibilidades, entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário, e certificando-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a estes procedimentos;
 - 10.4.5. A obtenção, às suas expensas, da certidão de matrícula, contendo o registro da compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis e da certidão de dados cadastrais emitida pelo órgão tributário competente, com os dados da



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

propriedade atualizados.

- 10.4.6. O envio da certidão de matrícula e de dados cadastrais, mencionadas no item acima, para o Comitente, mediante remessa de e-mail para o endereço eletrônico contato@moacira.leil.br.

11. DA CONTRATAÇÃO

- 11.1. Após os pagamentos devidos – comissão da leiloeira e sinal (no ato do leilão) e entrada (pagamento parcelado) ou valor restante do lance vencedor (pagamento à vista) – é dado início ao processo de contratação.
- 11.2. A escritura pública deve ser firmada em até 30 (trinta) dias corridos após a divulgação do resultado homologado, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo arrematante ou pelo não cumprimento das condições estabelecidas no presente regimento.
- 11.2.1. Constará da escritura pública a constituição de alienação fiduciária do imóvel em favor do comitente/vendedor, no caso de arrematação com pagamento parcelado.
- 11.2.2. Além do cancelamento da venda o proponente pode ser suspenso de participar de processos de venda de imóveis nos casos de não finalização da contratação no prazo estabelecido no item 11.2.
- 11.3. Das assinaturas de documentos, contratos e/ou escrituras
- 11.3.1. Os documentos que exigem assinatura, contratos e/ou escrituras tratados neste normativo podem ser assinados na forma física ou na forma digital, utilizando Certificado Digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira –ICP Brasil ou Sistemas eletrônicos com senha pessoal e intransferível capaz de comprovar a autoria e a integridade dos documentos.
- 11.3.2. A assinatura digital deve ser verificada para garantir a autoria e integridade do documento.
- 11.3.3. Para certificado digital no padrão ICP Brasil, as verificações podem utilizar os serviços de Assinatura Digital do Adobe, Verificador SERPRO e Verificador ITI, disponível no site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação.

12. DA DESISTÊNCIA

- 12.1. A desistência é caracterizada nas situações em que:
- a) Não há pagamento da comissão da leiloeira, conforme previsto no item 7;
 - b) Tendo efetuado o pagamento da comissão da leiloeira, não houver o pagamento dos valores devidos antes da contratação e dentro do prazo de vencimento fixado neste edital.

13. DA MULTA

- 13.1. A título de multa, o arrematante perde em favor do Comitente, o valor correspondente a 5% do valor do lance ofertado, nos casos de:
- 13.1.1. Desistência.
 - 13.1.2. Não cumprimento do prazo para comparecimento.
 - 13.1.3. Não cumprimento do prazo para pagamento do valor da entrada ou total, se venda à vista.
 - 13.1.4. Não formalização da venda no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo arrematante, inclusive restrições cadastrais.
 - 13.1.5. Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente edital.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

- 13.2. A penalidade acima aplica-se também àquele que exercer o direito de preferência.
- 13.3. Nas situações previstas acima não haverá devolução do valor pago a título de comissão à leiloeira.
- 13.4. O arrematante pode ser suspenso de participar de processos de venda de imóveis do Comitente ou promovidos pela leiloeira, por tempo indeterminado, nos casos de desistência da contratação.
- 13.5. Outras penalidades podem ser aplicadas em conformidade com a legislação vigente.

14. DA DESCLASSIFICAÇÃO

- 14.1. Serão desclassificados os lances:
 - 14.1.1. Que não atenderem às exigências contidas neste Edital;
 - 14.1.2. Que apresentarem o valor total do lance inferior ao preço mínimo neste edital, ressalvada a hipótese do item 6.2, a exclusivo critério do Comitente.
 - 14.1.3. Quando o arrematante não devolver à leiloeira, com assinatura, o Termo de Arrematação, em até 24h da sessão do leilão.

15. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 15.1. Ao devedor ou interveniente fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para arrematação do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Comitente, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor ou interveniente fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).
 - 15.1.1. Caso o devedor ou interveniente fiduciante opte por exercer o direito de preferência, deverá comunicar sua pretensão, com a antecedência necessária para conclusão da transação no prazo fixado nesse edital, por e-mail para contato@moacira.llel.br informando sua intenção, seus contatos pessoais (e-mail e telefone), para comunicações posteriores, inclusive acerca das instruções para o pagamento.
- 15.2. A não manifestação do devedor ou interveniente fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.
- 15.3. O devedor ou interveniente fiduciante, no exercício do direito de preferência, deverá manifestar formalmente sua intenção de adquirir o imóvel. A partir do efetivo recebimento do boleto correspondente, iniciar-se-á o prazo improrrogável de 2 (dois) dias úteis, ou até a data da realização do leilão, prevalecendo o que ocorrer primeiro, para que o fiduciante efetue o pagamento integral à vista, incluindo a comissão da leiloeira, bem como apresente toda a documentação exigida para a conclusão da aquisição. Fica expressamente estabelecido que o prazo somente se contará a partir da entrega formal do boleto ao fiduciante, evitando prejuízos decorrentes de falhas de comunicação e assegurando o pleno exercício do direito de preferência, em conformidade com os princípios da boa-fé e da segurança jurídica.
 - 15.3.1. O pagamento será feito diretamente ao Comitente por meio de boleto encaminhado pela leiloeira ao endereço eletrônico indicado pelo interessado.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

Somente após comprovação da quitação dos valores do item acima, o imóvel será retirado do leilão em razão da arrematação com exercício do direito de preferência.

- 15.3.2. O não pagamento do boleto dentro do prazo estabelecido neste item será considerado desistência e o imóvel seguirá o curso no Leilão Público para conclusão de possíveis arrematações ou oferecimento em novo certame.
- 15.3.3. O arrematante terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data do pagamento do boleto para comparecer à agência SEDE do Comitente, no SIA, Trecho 3, para solicitar a documentação necessária à escrituração.
- 15.3.4. O devedor ou interveniente fiduciante terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar do pagamento do item 15.3, para assinatura do contrato da escritura de compra e venda. O descumprimento deste prazo poderá ensejar o cancelamento da contratação e conversão em multa de 5% do valor do lance.
- 15.3.5. A não apresentação da matrícula com o registro da transferência da propriedade para o comprador no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da escritura pública, pode ensejar o distrato da venda por parte do Comitente e a reinclusão do imóvel em edital de leilão.
- 15.4. O exercício do direito de preferência pelo devedor ou interveniente fiduciante implicará na quitação integral da dívida fiduciária e na assunção das custas, despesas processuais e honorários advocatícios eventualmente devidos, sem a exigência de desistência prévia da ação judicial. A efetivação da compra pelo direito de preferência importará no reconhecimento da extinção da dívida e das obrigações correlatas, cabendo ao fiduciante, após a transferência da propriedade, peticionar nos autos para que seja reconhecida a extinção da obrigação perante o juízo competente. Fica estabelecido que todas as despesas decorrentes da sucumbência ou de eventuais ônus processuais serão suportadas pelo fiduciante, garantindo-se, assim, a segurança jurídica do procedimento e evitando questionamentos posteriores.

16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 16.1. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.
- 16.2. Competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

- passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar e/ou regularizar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.
- 16.3. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “*ad corpus*”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.
- 16.3.1. É parte integrante do presente edital a certidão de matrícula de cada imóvel listado no anexo II, disponível na página do leilão (Ver arquivos do lote); em caso de divergência, prevalecerão as informações constante da referida certidão.
- 16.3.2. Sobre o imóvel podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que não esteja(m) informada(s) no anúncio de oferta do imóvel ou neste edital, cabendo ao interessado adotar as providências necessárias para averiguar sua existência, bem como os riscos decorrentes de tais ações, antes da apresentação do lance. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas neste edital ou no anúncio de oferta do imóvel, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do interessado.
- 16.3.3. Cabe exclusivamente ao interessado, antes da apresentação do lance, emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência de averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade do imóvel, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel.
- 16.3.4. Igualmente, cabe exclusivamente ao interessado, antes da apresentação do lance, a análise jurídica e completa do imóvel, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas neste edital, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do interessado.
- 16.4. O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (ITR). Tais débitos gerados até a data da arrematação são de responsabilidade do ocupante do imóvel, mas serão arcados pelo Comitente, ressalvado o direito de regresso para ressarcimento daqueles valores.
- 16.5. Não reconhecerá o Comitente qualquer reclamação de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o imóvel objeto da licitação.
- 16.6. A participação no presente leilão público implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

- 16.6.1. O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.
- 16.7. Informações detalhadas sobre o leilão devem ser obtidas no escritório da leiloeira pública oficial MOACIRA TEGONI GOEDERT, horário de atendimento das 09h às 12h e das 14h às 17h, segunda à sexta ou através dos seguintes canais:
- Telefone (61)3041-9533/99232-8207
 - E-mail: contato@moacira.lel.br | moacira.leiloes@gmail.com
 - Site: www.moacira.lel.br
 - Endereço: SBS Quadra 2, nº 12, Bloco E, Edifício Prime, Sala 206, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.070-120. (atendimento presencial apenas com agendamento prévio)
- 16.8. Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Sede do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, em Brasília/DF.

17. CONSTAM DESTES EDITAIS:

Anexo I – Aviso de Venda

Anexo II – Relação dos Imóveis

Anexo III – Termo de Arrematação

Anexo IV – Termo de Arrematação com Direito de Preferência

BRASÍLIA/DF, 18 de maio de 2026.

COQUELIN AIRES LEAL NETO - CPF nº 046.826.701-82
COMITENTE



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

Anexo I – AVISO DE VENDA - EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO 004/2026

MOACIRA TEGONI GOEDERT, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na JUCIS/DF sob o nº 63/2013, comunica a todos quanto o presente aviso virem ou dele tiverem conhecimento que, devidamente autorizada pelo credor fiduciário COQUELIN AIRES LEAL NETO, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade/RG nº 254016 SSP/DF e CPF nº 046.826.701-82, residente e domiciliado em Brasília/DF, promoverá a venda em **LEILÃO PÚBLICO** on-line (internet), do tipo “Maior Lance ou Oferta”, com base na Lei 9.514/97 e no Decreto 21.981/1932, de imóvel com consolidação da propriedade fiduciária em favor do Comitente, a saber:

Descrição dos Imóveis:

Item	Descrição e endereço	Lance mínimo	
		1º Leilão (R\$)	2º Leilão (R\$)
1	Imóvel rural no município de Cocalzinho de Goiás-GO denominado FAZENDA PIRAPITINGA, na Rod. BR 070, Km 24, à esquerda. Cadastro no INCRA sob nº 931.152.005.410-1, com área total de 212 hectares, ou seja 44 alqueires, com 42,65 há de reserva legal e com os limites e confrontações constantes na matrícula nº 1.344 do Cartório de Registro de Imóveis de Cocalzinho de Goiás-GO.	4.950.000,00	2.619.547,10

Datas e horários: Se no primeiro leilão público, às **10h do dia 03/06/2026**, o maior lance oferecido for inferior ao valor de avaliação dos imóveis estipulado na forma da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão às **10h do dia 18/06/2026**, quando será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária. No segundo leilão, caso não haja lance igual ou superior ao valor definido nos itens 4.1 e 4.1.1 do edital, poderá ser aceito e declarado vencedor, a exclusivo critério do Comitente, lance que seja igual ou maior que 50% da avaliação do imóvel. (Lei 9.514/97, art. 27, §2º)."

Situação Física: o imóvel é ofertado “*ad corpus*”, nas condições, inclusive de ocupação, em que se encontra;

Local do Leilão: exclusivamente eletrônico (pela internet), no website da leiloeira: [https://moacira.lel.br/leilao/737].

Forma de pagamento, encargos e demais condições: consulte o edital completo na página do leilão eletrônico, na aba EDITAL E INFORMAÇÕES.

Informações: contato@moacira.lel.br e moacira.leiloeira@gmail.com | telefones: (61) 3041-9533 e (61) 99232-8207.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS
Lei 9.514/97

Anexo II – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

Item	Descrição e endereço	Lance mínimo	
		1º Leilão (R\$)	2º Leilão (R\$)
1	Imóvel rural no município de Cocalzinho de Goiás-GO denominado FAZENDA PIRAPITINGA, na Rod. BR 070, Km 24, à esquerda. Cadastro no INCRA sob nº 931.152.005.410-1, com área total de 212 hectares, ou seja 44 alqueires, com 42,65 há de reserva legal e com os limites e confrontações constantes na matrícula nº 1.344 do Cartório de Registro de Imóveis de Cocalzinho de Goiás-GO.	4.950.000,00	2.619.547,10



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS
Lei 9.514/97

ANEXO III – TERMO DE ARREMATACÃO

1 – IMÓVEL ARREMATADO

<i>Matrícula</i>		<i>Cadastro para fins de IPTU/ITR</i>	
<i>Lance mínimo</i> R\$ (Por extenso)		<i>Valor do lance vencedor</i> R\$ (Por extenso)	
<i>Endereço do imóvel</i>		<i>Complemento</i>	
<i>Bairro</i>	<i>Cidade</i>		<i>UF</i>

2 – IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

<i>Nome do arrematante</i>			<i>Estado civil</i>	
<i>RG/Órgão emissor</i>			<i>CPF/CNPJ</i>	
<i>Endereço</i>			<i>Complemento</i>	
<i>CEP</i>	<i>Bairro</i>		<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
<i>Telefone residencial</i> ()	<i>Telefone comercial</i> ()	<i>Celular</i> ()		<i>e-mail</i>
<i>Nome do cônjuge:</i> <i>CPF:</i> <i>RG/Órgão emissor:</i>				

3 – IDENTIFICAÇÃO DA LEILOEIRA

<i>Nome</i> MOACIRA TEGONI GOEDERT	<i>Matrícula</i> 63/2013/JUCIS-DF
---------------------------------------	--------------------------------------

4 – VALOR DO LANCE VENCEDOR E FORMA DE PAGAMENTO

R\$ 000.000,00 (por extenso), com pagamento à vista: 5% (cinco por cento) no ato do leilão (sinal/arras) e o restante no prazo fixado em edital.
R\$ 000.000,00 (por extenso), com pagamento parcelado: 5% (cinco por cento) no ato do leilão (sinal/arras), 15% (quinze por cento) no prazo fixado em edita e 80% (oitenta por cento) em 24 parcelas mensais e sucessivas, com juros

Neste ato o arrematante:

- a) Declara estar ciente de que deve apresentar esse termo de arrematação, devidamente assinado pela leiloeira oficial e por mim, juntamente com a escritura de compra e venda de imóvel, ao cartório de registro de imóveis para tratativas de registro de compra e venda;
- b) Declara estar ciente de que deve apresentar a certidão de matrícula devidamente atualizada, contendo a transferência do bem para o seu nome, no prazo de 30 dias a contar da data da assinatura da escritura pública;
- c) Declara, ainda, que aceita o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação.



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

- d) Declara estar ciente que são de sua responsabilidade os débitos do imóvel (IPTU/ITR e Condomínio) e/ou pendências diversas, com vencimento posterior à data da arrematação, inclusive parcelamentos vincendos.
- e) Declara que aceita reverter, em favor do Comitente, a título de multa, o valor correspondente a 5% do valor ofertado nos casos de desistência, não cumprimento dos prazos ou quaisquer outras condições estabelecidas no Edital. E declara-se ciente que, nestes mesmos casos, não haverá devolução do valor pago a título de comissão à leiloeira.
- f) Declara que os dados cadastrais ora informados são verdadeiros e AUTORIZA, desde já, o seu USO pelo Comitente, com a finalidade de viabilizar a aquisição do imóvel acima indicado.
- g) Declara estar ciente de que sobre o imóvel podem pender ação(s) judicial(is), ainda que esta não esteja(m) informada(s) no anúncio de oferta do imóvel.
- h) Autoriza o Comitente, nos termos da Resolução CMN nº 3.658, de 16.12.2008, a consultar as informações consolidadas relativas à minha pessoa, constantes no Sistema de Informações de Créditos (SCR) do BACEN, bem como fornecer informações sobre as operações de crédito realizadas com o Comitente, no sentido de compor o cadastro do já citado Sistema.
- i) Autoriza o arquivamento dos seus dados pessoais, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais, pela antecipação de informações a meu respeito.
- j) Autoriza o arquivamento dos seus dados pessoais e de idoneidade na SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S/A, que poderá dele se utilizar, respeitadas as disposições legais em vigor.
- k) Autoriza o Comitente a utilizar o seu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação para envio de notificações, informações e outros comunicados.
- l) Autoriza o Comitente a informar a órgãos e entidades públicas, dentre eles o Município, Estado, Poder Judiciário e Ministério Público, sempre que requisitado, que é o comprador do imóvel, fornecendo cópia deste termo de arrematação como documento comprobatório.

BRASÍLIA/DF, ____ de _____ de 2026.

Assinatura do Arrematante

Assinatura da Leiloeira



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS
Lei 9.514/97

Anexo IV – TERMO DE ARREMATACÃO COM EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

<i>Matrícula</i>		<i>Cadastro para fins de IPTU/ITR</i>	
<i>Valor da dívida para aquisição com exercício do direito de preferência</i> R\$ (Por extenso)			
<i>Endereço do imóvel</i>		<i>Complemento</i>	
<i>Bairro</i>	<i>Cidade</i>		<i>UF</i>

2 – IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE (EX-FIDUCIANTE)

<i>Nome do arrematante</i>			<i>Estado civil</i>	
<i>RG/Órgão emissor</i>			<i>CPF/CNPJ</i>	
<i>Endereço</i>			<i>Complemento</i>	
<i>CEP</i>	<i>Bairro</i>		<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
<i>Telefone residencial</i> ()	<i>Telefone comercial</i> ()	<i>Celular</i> ()		<i>e-mail</i>
<i>Nome do cônjuge</i>		<i>CPF</i>	<i>RG/Órgão emissor</i>	

3 – IDENTIFICAÇÃO DA LEILOEIRA

<i>Nome</i> MOACIRA TEGONI GOEDERT	<i>Matrícula</i> 63/2013/JUCIS-DF
---------------------------------------	--------------------------------------

4 – VALOR DO LANCE VENCEDOR E FORMA DE PAGAMENTO

R\$ 0,00 (por extenso), com pagamento à vista , nos termos do edital.

Neste ato o arrematante (ex-fiduciante):

- a) Declara estar exercendo seu direito de preferência como fiduciante para aquisição do referido imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, arcando ainda com todas as despesas a que dei causa (anteriores e atuais), inclusive aquelas efetuadas pelo credor fiduciário para consolidar a propriedade em seu nome.
- b) Declara que está de acordo com a condição de promover (caso exista), na qualidade de fiduciante, a desistência da ação judicial por ele manejada relativa ao imóvel e/ou contrato de financiamento que deu origem à consolidação da propriedade em nome do Comitente, arcando com todos os honorários e custas



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEIS

Lei 9.514/97

judiciais envolvidos, apresentando ao Comitente a comprovação dessa desistência até a formalização da negociação.

c) Caso existam valores depositados em juízo, declara estar ciente da necessidade de peticionar em juízo, requisitando a liberação dos valores, para a quitação da dívida.

d) Declara conhecer a obrigação de cumprimento do prazo de até 30 (trinta) dias corridos do pagamento para assinatura da escritura pública de compra e venda.

e) Declara que aceita o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação.

f) Declara, ainda, que aceita reverter em favor do Comitente, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida em caso de desistência ou não cumprimento dos prazos deste termo.

g) Declara, ainda, que será de sua responsabilidade o pagamento relativo a ITR e demais taxas incidentes sobre o imóvel, bem como as despesas necessárias à transferência de propriedade como o ITBI e o registro da escritura pública em cartório.

h) Declara estar ciente de que deve apresentar a certidão de matrícula devidamente atualizada, contendo a transferência do bem para o seu nome, no prazo de 30 (trinta) dias, após a assinatura da escritura pública de compra e venda. O não cumprimento pode ensejar o distrato da venda, por parte do Comitente e a reinclusão do imóvel em edital de leilão.

i) Declara que os dados cadastrais ora informados são verdadeiros e AUTORIZO, desde já, o seu uso pelo Comitente, com a finalidade de viabilizar a aquisição do imóvel acima descrito.

j) Autoriza o arquivamento dos seus dados pessoais, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais, pela antecipação de informações a seu respeito.

k) Autoriza o Comitente a utilizar o seu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação para envio de notificações, informações e outros comunicados.

BRASÍLIA/DF, ____ de _____ de 2026.

Assinatura do Arrematante

Assinatura da Leiloeira