EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

REGIDO PELA LEI 9.514/97

CREDORA FIDUCIÁRIA: REALMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADRIANO DE SOUZA CARDOSO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do DF sob o nº 33, devidamente autorizado, torna público que realizará Leilão Público Extrajudicial, regido pela Lei 9.514/97, para venda do imóvel caracterizado pelo(a) **Apto nº 501 e Vaga de Garagem nº 64, Lotes nº 01 e 02, Conjunto 02, Quadra QR 212, Samambaia-DF, com área privativa de 45,90 m2,** devidamente matriculado(a) no 3º CRI do DF sob o nº 363.953, oriundo(a) de consolidação de propriedade em favor de REALMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 38.135.131/0001-59, por força de Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, celebrado entre a Credora Fiduciária acima descrita e ROMEU LUIZ FERREIRA NETO, portador(a) do CPF nº 082.891.246-78, tendo sido o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) devidamente constituído(a)(s) em mora. O 1º leilão terá início no dia **03/12/2026** às 11h00, permanecendo aberto por mais 10 (dez minutos) para recebimento de lances, que não poderão ser inferiores ao valor da avaliação, calculado na forma do art. 27, §1º da Lei 9.514/97 em R$ 327.898,41 (trezentos e vinte e sete mil oitocentos e noventa e oito reais e quarenta e um centavos). Não havendo lance igual ou superior ao da avaliação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão no dia **04/12/2026** às 11h00, ocasião em que permanecerá aberto por mais 10 (dez) minutos para recepção de

lances, que não poderão ser inferiores ao valor da dívida, calculada na forma do art. 27, §§ 2º e 3º da Lei 9.514/97 em R$ 245.574,24 (duzentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos). A partir do encerramento da 1ª hasta o sistema já estará disponível para recebimento de lances para a 2ª hasta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação 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 interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, sendo que passados 03 (três) minutos sem novos lances o leilão será encerrado. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Os lances oferecidos pela internet não garantem direitos ao usuário em caso de quedas ou falhas no sistema ou na conexão da internet ou quaisquer outras ocorrências, visto que a internet e o site do Leiloeiro são meras ferramentas de aproximação entre a parte vendedora e os licitantes. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro (www.capitalleiloes.com.br), aceitando os termos e condições informados. Após a finalização do cadastro será encaminhado ao interessado via e-mail uma mensagem de confirmação de cadastro juntamente com a senha de acesso ao sistema. O simples cadastro no site não habilita o usuário a participar dos leilões eletrônicos. Para participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha enviada por e-mail, clicar em “MEUS DADOS” e proceder com o envio do RG, CPF/CNPJ (no

caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio-administrador) e do Comprovante de Endereço. A venda será feita à vista, a quem maior lance oferecer, acrescidos de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro. **O não pagamento do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo licitante declarado vencedor no certame importará na convocação do 2º ou 3º colocados no leilão, nesta ordem, assim como multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do lance, sem prejuízo das cominações de ordem criminal contra o arrematante faltoso**. Os débitos de IPTU/TLP e Taxas Condominiais cujos vencimentos ocorram até o dia 04/12/2026 ocorrerão por conta da Credora Fiduciária. Ficará a cargo do(a) arrematante o pagamento dos emolumentos cartoriais e impostos (ITBI) para lavratura e registro da escritura pública de compra e venda, que será lavrada em até 30 (trinta) dias corridos após a arrematação. O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra (venda *ad corpus*), não cabendo ao Leiloeiro nem ao Credor Fiduciário qualquer responsabilidade quanto a consertos e/ou reformas de quaisquer espécie nos imóveis objeto do leilão. **Havendo decisão liminar ou antecipatória de tutela suspendendo o leilão e/ou seus efeitos, o valor da arrematação assim como a comissão do Leiloeiro somente serão devolvidas ao arrematante, devidamente corrigidos pelo índice da poupança, após o trânsito em julgado da respectiva ação judicial**. Nos termos do art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da

dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º do art. 27 da Lei 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos. O leilão será realizado de forma exclusivamente eletrônica através do portal **WWW.CAPITALLEILOES.COM.BR**. Fica(m) o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s), para todos os fins legais, desde já intimado(a)(s) das referidas datas.

Brasília-DF, 19 de novembro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO
Data: 19/11/2026 13:55:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ADRIANO DE SOUZA CARDOSO

Leiloeiro Público Oficial

JUCIS-DF nº 33