

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**Cartório: 22ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0708694-39.2023.8.07.0001****Réu(s)/Executado(s): MAIRA DE AZEVEDO RODRIGUES****Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO SAN FRANCISCO II****Advogado(s): LORRANA BATISTA NEVES DA SILVA (65261DF), JESSICA DA SILVA ALVES (55847DF)****Código Leilojus: #2537**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Luis Martius Holanda Bezerra Junior**, Juiz(a) de Direito da **22ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA**, 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.adringleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ADRIANO CARLOS OLIVEIRA SILVA**, portador(a) do CPF nº **797.609.021-68**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **87**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **19 de outubro de 2026, às 18h10min**, 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 **22 de outubro de 2026, às 18h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **275984131**.

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 possessórios sobre o imóvel situado na DF 140 KM 03, Rodovia Diogo Machado, Unidade 11-02, Jardim Botânico, Brasília/DF. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, conforme avaliação de ID 272459217.

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

Consta, como ônus decorrente da presente execução, a penhora dos direitos possessórios da executada sobre o imóvel situado na DF 140 KM 03, Rodovia Diogo Machado, Unidade 11-02, Jardim Botânico, Brasília/DF, conforme decisão de ID 263998502. 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).

ADVERTÊNCIA QUANTO À NATUREZA DO OBJETO DA ALIENAÇÃO: A presente alienação judicial recai exclusivamente sobre os direitos possessórios da executada relativos ao imóvel acima descrito, e não sobre a propriedade imobiliária registral. A arrematação dos direitos possessórios não implica, por si só, regularização fundiária ou dominial, nem atribui ao arrematante propriedade registral diversa daquela juridicamente existente, cabendo ao interessado verificar previamente a situação jurídica, possessória e administrativa do imóvel e as providências eventualmente necessárias à regularização dos direitos adquiridos.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 49.464,07 (quarenta e nove mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais e sete centavos), conforme consta no Cálculo de ID 274020272.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) www.adringleiloes.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.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **MAIRA DE AZEVEDO RODRIGUES - CPF nº 715.841.961-49**, endereço DF 140 KM 03 Rodovia Diogo Machado, Unidade 11-02 Jardim Botânico – Brasília/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 22ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

Quem pretender arrematar na modalidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta antes de iniciados os leilões, sendo para o 1º Leilão, **até às 18h10min do dia 19 de outubro de 2026 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 18h10min do dia 22 de outubro de 2026**, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

A proposta de pagamento parcelado deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) meses, observada a garantia prevista no art. 895, § 1º, do CPC, segundo o qual o saldo será garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Considerando que o objeto da presente alienação consiste em direitos possessórios, a adequação e suficiência da garantia oferecida ficarão sujeitas à apreciação do Juízo.

A proposta deverá indicar expressamente o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, nos termos do art. 895, § 2º, do CPC. A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o leilão, conforme § 6º do mesmo artigo, e a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, na forma do § 7º.

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, e sendo elas formuladas em condições diferentes, o Juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor

sendo apresentadas em iguais condições, prevalecerá a proposta formulada em primeiro lugar, nos termos do art. 895, § 8º, do CPC.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme art. 895, § 4º, do CPC. O inadimplemento autorizará o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, conforme § 5º. Na hipótese de arrematação a prazo, os pagamentos efetuados pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, destinando-se os subsequentes ao executado, nos termos do § 9º do art. 895 do CPC. A aceitação e homologação de eventual proposta parcelada ficarão sujeitas à apreciação do Juízo.

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 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.

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, 10 de setembro de 2026.
Juiz Luis Martius Holanda Bezerra Junior