EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA
Processo: 0003429-41.2007.8.07.0007
Autor(es)/Exequente(s): CELSO CARLOS FERRARI
Advogado(s): EDSON SOARES DE SOUSA (37355DF)
Réu(s)/Executado(s): JOSÉ RAUL ALKMIM LEÃO
Advogado(s): CLEYTON ALMEIDA LUZ (49159DF)
Interessado: MARIA MARQUES COSTA LEAO
Interessado: JEFERSON BATISTA REUTER
Advogado(s): JOSE MENDES DE CASTRO FILHO
Interessado: MDA SOM LUZ ESTRUTURAS ESPECIAIS LTDA - EPP
Advogado(s): BRENO TRAVASSOS SARKIS, DIEGO DE ROSSI ALVES
Código Leilojus: #2310

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Jose Gustavo Melo Andrade**, Juiz(a) de Direito da **VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA** , 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.duxleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **KAIO ALBUQUERQUE ROSA BOTELHO**, portador(a) do CPF nº **021.810.341-76**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **167**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **12 de agosto de 2026, às 13h00min**, 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 **14 de agosto de 2026, às 13h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme previsto no **art. 891, parágrafo único, do CPC**.

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

- **Imóvel rural denominado Fazenda Lusitânia III, com área total de 1.000 hectares (1.000 ha), situado no Município de Formosa do Rio Preto/BA, devidamente registrado sob a Matrícula nº 1968, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Formosa do Rio Preto/BA. Características gerais: trata-se de imóvel constituído por terra nua, sem benfeitorias, situado em importante região agrícola inserida no coração do MATOPIBA (região que abrange áreas dos Estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia), reconhecido polo consolidado da produção nacional de soja, milho e algodão. Localização e acesso: o imóvel encontra-se em posição estratégica, nas proximidades do município de Luís Eduardo Magalhães/BA (LEM), importante centro logístico e comercial do agronegócio na região Oeste da Bahia, o que favorece o escoamento da produção e o acesso a insumos e serviços especializados do setor. Referência geográfica (coordenadas): 11°0726.22S 46°1027.08W. Dados do registro do imóvel: Matrícula nº 1968 do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos, Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Formosa do Rio Preto-BA. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
  Avaliação: **R$ 5.550.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta mil reais)**, conforme avaliação de ID 272665047.

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

Conforme certidão de ônus do imóvel (ID 264119718), não constam registrados ônus reais, hipoteca, alienação fiduciária ou penhoras preferenciais incidentes sobre o bem. Da mesma forma, não há, nos autos, informações ou documentos acerca da existência de débitos tributários incidentes sobre o imóvel. 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$ 478.822,71 (quatrocentos e setenta e oito mil e oitocentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos), conforme consta no Cálculo de ID 273963599.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) www.duxleiloes.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 **JOSÉ RAUL ALKMIM LEÃO, CPF: 026.378.715-04**, endereço SHIS QI 11, Conjunto 07, Casa 13, Lago Sul, 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 púbico, se houver. (Art. 901, "caput", § 1o e § 2o e Art. 903 do Código de Processo Cível).

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 DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA, 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 TJDFT.

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, §1° 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, 6 de julho de 2026.
Juiz Jose Gustavo Melo Andrade