

## EDITAL DE INTIMAÇÃO – LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

Processo nº: 0721458-57.2023.8.07.0001

Exequente: Associação Dos Moradores Do Residencial Encanto Do Lago - CNPJ: 30.058.864/0001-25

Advogada: Solange De Campos Cesar – OAB/DF32477-A

Advogada: Cirlene Carvalho Silva – OAB/DF22792-A

Executado: Maria Inez Torres De Oliveira - CPF: 911.465.851-87

Advogado: Alex Luiz De Oliveira Souza – OAB/DF3619800A - CPF: 010.904.981-01

Interessado: Morais Leite Empreendimentos Ltda - ME - CNPJ: 23.161.526/0001-59

Advogada: Victoria Branquinho Silva – OAB/GO55939 - CPF: 701.863.841-06

A Excelentíssima Sra. Dra. **Grace Correa Pereira**, Juíza de Direito da 09ª Vara Cível de Brasília, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados será levado a LEILÃO ELETRÔNICO o bem descrito no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Sevidanes de Araújo Samico, regularmente inscrita na JUCIS-DF sob o nº 214, através do portal eletrônico (site) [www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br).

### **Datas e Horários** (horários de Brasília):

**1º Leilão: 26/08/2025, às 12h30**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores ao valor de avaliação, ou seja, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro pregão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

**2º Leilão: 29/08/2025, às 12h30**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 50% do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento, sem êxito, do primeiro pregão.

**Regras Gerais:** Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final acima estipulado, o horário de fechamento do pregão 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 236/2016 do CNJ); passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação judicial, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema da Leiloeira 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 do Bem:** Um (01) lote de terreno de nº 05 da quadra 01, no condomínio Encanto do Lago I, neste município de Alexânia, sem benfeitorias edificadas no imóvel. Em bom estado de conservação.

**Avaliação do Bem:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), conforme id. 231547150, em 25 de fevereiro de 2025.

**Débito da Demanda Processual:** R\$ 25.051,46 (vinte e cinco mil, cinquenta e um reais e quarenta e seis centavos.) atualizado em 16 de maio de 2025, conforme id. 236053394.

**Ônus, Recursos e Processos Pendentes (Art. 886, VI, CPC):** O imóvel está matriculado sob o nº 17.770 no Registro de Imóveis de Alexânia-GO. Consta na matrícula do imóvel, em 11 de junho de 2025, penhora de direitos aquisitivos nos autos em epígrafe. O débito fiduciário é de R\$ 28.007,41 (vinte e oito mil, sete reais e quarenta e um centavos), atualizado em 16 de julho de 2025, conforme id 239224403.

**Dívidas Tributárias (IPTU/TLP) e Outras:** Inscrição do imóvel na Prefeitura Municipal de Alexânia sob o nº 230.0001.0005.000, consta débito no valor aproximado de R\$ 9.633,08, conforme certidão de id. 239224404. Caberá ao interessado a verificação de débitos atualizados incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução n.º 236/2016 do CNJ). Os débitos anteriores à arrematação de natureza propter rem (por exemplo: taxas condominiais) e os débitos tributários anteriores (por exemplo: IPTU/TLP/ITR) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, observada a ordem de preferência (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional – CNT). Assim, os mencionados débitos deverão ser informados pelo arrematante nos autos do processo para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do Código de Processo Civil e Art. 130, § único do Código Tributário Nacional).

**Condições de Participação:** Os interessados em realizar lances deverão cadastrar-se previamente no site da Leiloeira ([www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br)), **com antecedência mínima de 24 horas** antes do início do leilão. Durante o cadastro, deverão aceitar os termos e condições disponíveis no próprio site e anexar diretamente na plataforma as cópias legíveis dos seguintes documentos: RG, CPF e comprovante de endereço. Caso o interessado seja pessoa jurídica, deverá também anexar cópia do CNPJ e do contrato social, conforme disposto nos artigos 12 a 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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.

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 leiloeiro 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). Os gravames registrados nas matrículas dos bens, se o caso, serão baixados após a arrematação dos imóveis e o pagamento dos emolumentos ficarão a cargo do arrematante.

**Pagamento e Recibo da Arrematação:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão da Leiloeira 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, que poderá ser emitida pela leiloeira. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: [contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da Leiloeira será lavrado o auto de arrematação, que será assinado pelo arrematante, pela leiloeira e pelo Juízo, para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

**Lance Parcelado:** As propostas de aquisição do bem em prestações, nos termos do art. 895 do CPC, deverão ser apresentadas exclusivamente por escrito e diretamente a leiloeira, através do e-mail [juliana@leiloesja.com.br](mailto:juliana@leiloesja.com.br), **antes do horário definido para início de cada pregão**. As propostas de pagamento parcelado, que não competirão com os lances à vista, serão registradas pela Leiloeira na plataforma de lances, antes da abertura oficial do certame, assegurando publicidade aos interessados. **Após o início de cada pregão**, ocorrerá preclusão temporal para novas propostas parceladas, sendo permitidos somente lances à vista na plataforma da leiloeira. As propostas em prestações deverão indicar claramente o prazo, a modalidade de parcelamento, o indexador de correção monetária e as condições específicas para o pagamento do saldo. Ressalta-se que a apresentação dessas propostas não suspenderá a realização do leilão.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante

**Comissão da Leiloeira:** A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ). Não será devida a comissão à leiloeira na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo na hasta pública. Na hipótese de acordo, remição ou adjudicação após a alienação, a Leiloeira fará jus à comissão.

A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada e efetuar a leitura integral do presente edital, o qual está disponibilizado em sua íntegra no auditório virtual. A Leiloeira Pública oficial não se enquadra nas condições de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, 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.

**Dúvidas e Esclarecimentos:** Contatar a leiloeira pelo e-mail: [contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br) e telefone (61) 98100-1039. A Leiloeira Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://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.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT ([www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)), nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil e em site especializado da Leiloeira ([www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br)) e por todos os meios de comunicação por ela escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

Brasília, 16 de julho de 2025.

**MM<sup>a</sup> Sra. Dra. Grace Correa Pereira**  
Juíza de Direito da 09<sup>a</sup> Vara Cível de Brasília