



Número: **0704077-20.2020.8.07.0008**

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Órgão julgador: **Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Itapoã**

Endereço: **Itapoã, T04, Bloco B, Ala B, Térreo, Itapoã I, BRASÍLIA - DF, CEP: 71590-000**

Última distribuição : **08/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.002.129,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Nível de Sigilo: **1 (Segredo de Justiça)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ROSITA ROHRER (REQUERENTE)	
	RAFAEL SANTOS DE BARROS E SILVA (ADVOGADO)
ADILSON AZEVEDO BARRETO (REQUERIDO)	
	ROBSON LUZIANO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) HELLEN CRISTINA PAULINO SILVA (ADVOGADO) HELOISA DE MAGALHAES NOVAES (ADVOGADO)

Outros participantes	
CARLO FERRARI (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
239628405	16/06/2025 15:25	Edital	Edital



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Fórum Desembargadora Maria Aparecida Fernandes da Silva

Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões da Circunscrição

Judiciária do Itapoã

Del Lago II, Área Especial, Lote 10, 2º Andar, Sala 206, Itapoã-DF - CEP

71.590-000 - vcfos.ita@tjdft.jus.br - Atendimento: 11 às 18 horas -

Segunda a Sexta-Feira | <https://balcaovirtual.tjdft.jus.br/>

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO

PROCESSO N.: 0704077-20.2020.8.07.0008 - ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

Autor(es)/Exequente(s): R. R.

Advogado(s): RAFAEL SANTOS DE BARROS E SILVA – OAB/DF 28377)

Réu(s)/Executado(s): A. A. B.

Advogado(s): ROBSON LUZIANO DE OLIVEIRA – OAB/DF 37647; HELLEN

CRISTINA PAULINO SILVA – OAB/DF 52029; HELOÍSA DE MAGALHÃES NOVAES – OAB/DF 11908

A Excelentíssima Sra. Dra. CARLA CHRISTINA SANCHES MOTA, Juíza de Direito da Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Itapoã/DF, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a LEILÃO ELETRÔNICO o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma Eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial CARLO FERRARI, devidamente inscrito na JUCIS-DF sob n.º 183/2023, através do portal www.carloferrarileiloes.com.br.

DATAS E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia 14/07/2025 às 15:00 horas, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º leilão: inicia-se no dia 17/07/2025 às 15:00 horas, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento da primeira hasta. 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.



Este documento foi gerado pelo usuário 372.***.***-05 em 20/06/2025 08:00:38

Número do documento: 25061615252300000000217833311

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061615252300000000217833311>

Assinado eletronicamente por: JULIO PEREIRA NETO - 16/06/2025 15:25:24

SIGILOSO

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Direitos possessórios sobre o imóvel localizado na Rodovia DF-250, Km 2,5, Condomínio Mansões Entre Lagos, Etapa 2, Conjunto P, composto por dois lotes – lote 17 e lote 18, com terrenos de 1.016,12m² e 995,08m², respectivamente. Os lotes contam como benfeitorias de casa construída em dois pavimentos. Uma Casa residencial com recuo frontal e garagem coberta com telhas na lateral esquerda, com dois pavimentos e área de lazer. No primeiro pavimento há lavabo, sala com dois ambientes com piso em cerâmica e teto com algumas infiltrações, cozinha estilo americano com copa integrada, quatro suítes: Suíte 01 – piso em porcelanato, teto em gesso e madeira, banheiro, com armário, cômodo com rachaduras; Suíte 02 – piso em cerâmica; porta em madeira com saída para varanda, com armário e infiltrações no teto; Suíte 03 – utilizada como escritório, piso em cerâmica e armário em madeira; Suíte 04 – piso em cerâmica, porta em madeira com saída para varanda, banheiro com banheira e louça simples – sem bancada; Canil aos fundos do lote; Escada na lateral em madeira que dá acesso a cômodo no andar de cima com teto forrado em madeira; Área de lazer consistente em estrutura em tijolo aparente com churrasqueira, fogão a lenha, pia, aos fundos, dispensa convertida em lavanderia com pia acoplada, portas em madeira estufada e descascando, banheiro simples; Deck de madeira com lago na lateral direita do lote; Piscina. De acordo com IPTU o imóvel conta com as seguintes áreas construídas: 281,56m² e 67,15m². Imóvel com calçada externa. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região a qual o imóvel encontra-se tem predominância residência. Imóvel situado em quadra próxima ao comércio local. O lote onde se encontra o imóvel conta com quase todas as vias asfaltadas. Condomínio não regularizado. Situado na DF-250, próximo a outros condomínios. O condomínio conta com cobertura de internet; rede de esgoto; rede de abastecimento de água – Caesb; rede de energia elétrica bivolt – CEB; iluminação pública – CEB; coleta de lixo – particular por empresa contratada pelo condomínio (Reclica Mais); entrega postal – correio faz distribuição até a central de correspondência, a distribuição para as unidades é feita pelo próprio condomínio; local conta com escolas públicas e privadas em seu interior e nas proximidades. Topografia do terreno plana; Forma do lote Retangular. Imóvel com inscrições municipais sob o nº. 4878088X e 48763292. Obs.: O imóvel acima descrito não possui registro imobiliário, sendo de responsabilidade do arrematante providenciar a regularização do registro do imóvel com a abertura da matrícula.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.239.790,10 (um milhão, duzentos e trinta e nove mil, setecentos e noventa reais e dez centavos), em 26 de fevereiro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 867.853,07 (oitocentos e sessenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e três reais e sete centavos).

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Débitos de IPTU/TLP no valor de R\$ 5.937,36 (cinco mil, novecentos e trinta e sete reais e trinta e seis centavos), em 02 de junho de 2025; Outros eventuais ônus poderão ser informados até a data do leilão.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Caberá a parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos anteriores tributários (por exemplo: IPTU e TLP) incidirão sobre o preço da arrematação (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional - CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do Código de Processo Civil e Art. 130, Par. Único do Código Tributário Nacional).

CONDIÇÕES DE VENDA:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.carloferrarileiloes.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.

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).

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 da Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Itapoã/DF, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

Comissão do leiloeiro: A comissão do leiloeiro, prevista em lei ou fixada pelo juízo da causa em, no mínimo, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, bem como 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 Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O Leiloeiro 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, concertos 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.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Conforme o provimento Judicial 51/2020, o Leiloeiro Oficial poderá usufruir da assinatura digital no auto de arrematação utilizando certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICP-Brasil.

Em relação aos lances ocorridos de forma presencial e online, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços 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, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Dúvidas e esclarecimentos: contatar com o Leiloeiro pelo telefone 0800-707-9339 ou e-mail contato@carloferrarileiloes.com.br. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados ao e-mail contato@carloferrarileiloes.com.br.

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF (www.tjdft.jus.br). nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do Leiloeiro 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.

Itapoã/DF, 02 de Junho de 2025.

Julio Pereira Neto

Diretor de Secretaria

