

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 7ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0752524-55.2023.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): SOFIA MITSUYO TAGUCHI DA CUNHA****Advogado(s): LILIANA BARBOSA DO NASCIMENTO MARQUEZ (10657DF)****Réu(s)/Executado(s): JOSE MARIA DA CUNHA****Representante legal: LORENA CRISTINA PEREIRA****Advogado(s): BADY ELIAS CURI NETO (64754MG)****Interessado: MINISTERIO PUBLICO DO DF E DOS TERRITORIOS****Código Leilojus: #2011**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Luciana Corrêa Sette Tôrres de Oliveira**, Juiz(a) de Direito da **7ª 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.cidafixerleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **APARECIDA MARIA FIXER**, portador(a) do CPF nº **642.450.479-68**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **235**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **5 de maio de 2026, às 14h10min**, 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 **8 de maio de 2026, às 14h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **268536279**.

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 DOS BENS

•01) Apartamento nº 605, do Bloco A, da SQSW 504, Condomínio Residencial Sirius, Sudoeste, Brasília/DF, composto de vestíbulo com lavado, sala de estar e jantar com varanda, circulação, dois quartos sociais com varandas, banheiro social, um quarto com varanda e banheiro privativo, quarto do casal com closet, banheiro e varanda privativos, copa-cozinha, área de serviço e quarto de empregada com banheiro e, dois boxes de garagem de nºs 65 e 66 a ele vinculadas, com a área privativa de 213,46m², área comum de 104,59m², área total de 318,05m² e a respectiva fração ideal de 0,0277 do terreno e das coisas de uso comum. Obs.: Apartamento com pisos em madeira/similar e granito/cerâmica/similar. Em bom estado de conservação. Imóvel com Inscrição sob o nº 46343040 e matriculado sob o nº 83.234 no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), conforme avaliação de ID 253965499.

•02) Lote urbano, Lote 12, Quadra 14, Rua 107, Loteamento Condomínio Santa Felicidade, Setor Sul, Formosa/GO, com área de 600,00m², com as confrontações: Frente em 20,00m com a Rua 107, Fundos em 20,00m com o lote 9 (matrícula 45.977), Lado Direito em 30,00m com o lote 11 (matrícula 56.395), Lado Esquerdo em 30,00 metros com o lote 13 (matrícula 57.960). Benfeitorias: Uma casa residencial com aproximadamente 406,00m². Construção em alvenaria de 02 andares, acabamento de alta qualidade. No Térreo há 04 quartos, sendo 01 suíte com closet com armários, 01 suíte sem closet e 02 quartos, banheiro e jardim de inverno, sala, banheiro social, sala de cinema e cozinha. No 1º andar: um escritório com sacada. A casa possui pisos em porcelanato, é pintada, forrada, e com detalhes de iluminação em LEDs. As portas internas e a porta principal são de madeira, as portas externas e as janelas são de esquadrias metálicas (alumínio), telhas de cimento. Possui garagem coberta para 02 carros. Área de Lazer com churrasqueira, lavanderia com dispensa, suíte para funcionário. Obs. 01.: O imóvel é muito bem localizado em um condomínio de alto luxo na cidade de Formosa, próximo ao centro e próximo da saída para Brasília, com playground e quadra poliesportiva. Obs. 02.: Conforme consta no laudo de avaliação, a benfeitoria possui a área de 406,00m². Contudo, na Av.2 da matrícula imobiliária, a benfeitoria perfaz o total de 406,40m². Imóvel com Inscrição Municipal sob o nº 1.102.00014.00012.000 e matriculado sob o nº 59.941 no Cartório do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Formosa/GO.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões reais), conforme avaliação de ID 254612317.

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

Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 09/04/2026 17:07:11

Número do processo: 0752524-55.2023.8.07.0001

Número do documento: 2604091225360000000246369287 | Tipo de documento: Edital LeiloJus

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2604091225360000000246369287>

Assinado eletronicamente por: "VIVIANE FERREIRA DA SILVA SCHWANZ - 09/04/2026 12:25:34

Perfil:



Constam débitos a vencer de IPTU/TLP no valor de R\$ 4.998,66 (quatro mil, novecentos e noventa e oito reais e sessenta e seis centavos), consultado em 26 de março de 2026 Partilha nº 0716280-82.2023.8.07.0016, em trâmite na 6ª Vara de Família de Brasília/DF Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária 02) Constam débitos a vencer de IPTU no valor de R\$ 1.839,62 (um mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e dois centavos), consultado em 26 de março de 2026 Penhora nos autos nº 0010511-06.2020.5.03.0048, em trâmite na Vara do Trabalho de Araxá/MG Penhora nos autos nº 0774552-69.2023.8.07.0016, em trâmite na 6ª Vara de Família de Brasília/DF Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. 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\$ 2.250.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais), conforme consta no Cálculo de ID 242794247.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) www.cidafixerleiloes.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 da leiloeira 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 7ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, 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 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, 9 de abril de 2026.

Viviane Ferreira da Silva Schwanz

OFICIAL DE GABINETE - FC05 Assinado por delegação.

