



21/08/2026

Número: **0707089-76.2024.8.07.0016**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **21ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, 5º Andar, Ala B, sala 5.078-2, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **29/01/2024**

Valor da causa: **R\$ 8.270,12**

Processo referência: **0707089-76.2024.8.07.0016**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Alienação Judicial, Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
ARNO JERKE (EXEQUENTE)	
	CPF/CNPJ (ADVOGADO)
JOSE AFRANIO CABRAL RIOS (EXECUTADO)	
	RAFAEL DE OLIVEIRA SOARES (ADVOGADO) CRISTIANO ALVES DA COSTA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA (INTERESSADO)	
Locatário ou eventual Ocupante do Imóvel localizado na Sala Comercial nº 725, 7º Pavimento, Entrada nº 87, Bloco F, Quadra 02, Ed. Executive Office Center, Setor Hoteleiro Norte, Asa Norte, Brasília/DF (INTERESSADO)	
APARECIDA MARIA FIXER (LEILOEIRO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
287697841	20/08/2026 17:19	Juntada de edital leilojus	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

Expedientes

(33499753) ARNO JERKE Diário Eletrônico (29/01/2024 14:21) ARNO JERKE registrou ciência em 29/01/2024 14:44 Prazo 15 dias	22/02/2024 23:59 (para manifestação)
(33527374) ARNO JERKE Diário Eletrônico (30/01/2024 14:04) ARNO JERKE registrou ciência em 30/01/2024 14:22 Prazo 15 dias	23/02/2024 23:59 (para manifestação)
(33538649) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Correios Comunicação frustrada constatada em 19/02/2024 00:00 - Mudou-se Prazo 15 dias	
(33537295) MINISTERIO PUBLICO DO DF E DOS TERRITORIOS Sistema MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS registrou ciência em 30/01/2024 16:52 Prazo 30 dias	15/03/2024 23:59 (para manifestação)
(33539722) ARNO JERKE Diário Eletrônico (30/01/2024 17:12) ARNO JERKE registrou ciência em 30/01/2024 18:58 Prazo 0	
(33633930) ARNO JERKE Diário Eletrônico (02/02/2024 16:26) ARNO JERKE registrou ciência em 02/02/2024 17:40 Prazo 15 dias	28/02/2024 23:59 (para manifestação)
(33902476) ARNO JERKE Diário Eletrônico (19/02/2024 13:41) ARNO JERKE registrou ciência em 19/02/2024 16:06 Prazo 5 dias	26/02/2024 23:59 (para manifestação)
(34013549) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Central de Mandados MARCIA FONTES MUZZI DE LIMA E SILVA registrou ciência em 11/03/2024 14:25 Prazo 15 dias	04/04/2024 23:59 (para manifestação)
(35007130) ARNO JERKE Diário Eletrônico (05/04/2024 13:47) ARNO JERKE registrou ciência em 07/04/2024 23:06 Prazo 15 dias	29/04/2024 23:59 (para manifestação)
(35159687) ARNO JERKE Diário Eletrônico (11/04/2024 18:35) ARNO JERKE registrou ciência em 12/04/2024 11:59 Prazo 5 dias	19/04/2024 23:59 (para manifestação)

(35159688) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (11/04/2024 18:35) registrou ciência em 16/04/2024 00:00 Prazo 5 dias	23/04/2024 23:59 (para manifestação)
(35708131) ARNO JERKE Diário Eletrônico (06/05/2024 15:34) ARNO JERKE registrou ciência em 06/05/2024 17:10 Prazo 5 dias	13/05/2024 23:59 (para manifestação)
(35708132) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (06/05/2024 15:34) registrou ciência em 08/05/2024 00:00 Prazo 5 dias	15/05/2024 23:59 (para manifestação)
(36123236) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (23/05/2024 11:27) registrou ciência em 27/05/2024 00:00 Prazo 5 dias	06/06/2024 23:59 (para manifestação)
(36547248) ARNO JERKE Diário Eletrônico (12/06/2024 17:07) ARNO JERKE registrou ciência em 13/06/2024 12:56 Prazo 15 dias	04/07/2024 23:59 (para manifestação)
(36547249) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (12/06/2024 17:07) registrou ciência em 17/06/2024 00:00 Prazo 15 dias	08/07/2024 23:59 (para manifestação)
(36631651) ARNO JERKE Diário Eletrônico (17/06/2024 11:53) ARNO JERKE registrou ciência em 17/06/2024 17:51 Prazo 5 dias	24/06/2024 23:59 (para manifestação)
(36716668) ARNO JERKE Diário Eletrônico (19/06/2024 17:53) ARNO JERKE registrou ciência em 19/06/2024 22:30 Prazo 15 dias	10/07/2024 23:59 (para manifestação)
(36716669) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (19/06/2024 17:53) registrou ciência em 24/06/2024 00:00 Prazo 15 dias	15/07/2024 23:59 (para manifestação)
(37325714) ARNO JERKE Diário Eletrônico (16/07/2024 08:54) registrou ciência em 18/07/2024 00:00 Prazo 15 dias	08/08/2024 23:59 (para manifestação)

(39901104) ARNO JERKE Diário Eletrônico (07/11/2024 10:34) registrou ciência em 11/11/2024 00:00 Prazo 5 dias	19/11/2024 23:59 (para manifestação)
(39901105) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (07/11/2024 10:34) registrou ciência em 11/11/2024 00:00 Prazo 5 dias	19/11/2024 23:59 (para manifestação)
(40304765) ARNO JERKE Diário Eletrônico (25/11/2024 20:17) registrou ciência em 28/11/2024 00:00 Prazo 15 dias	19/12/2024 23:59 (para manifestação)
(40304766) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (25/11/2024 20:17) registrou ciência em 28/11/2024 00:00 Prazo 15 dias	19/12/2024 23:59 (para manifestação)
(40978366) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Correios Comunicação frustrada constatada em 16/01/2025 00:00 - Mudou-se Prazo 45 dias	
(41016764) ARNO JERKE Diário Eletrônico (08/01/2025 17:45) ARNO JERKE registrou ciência em 08/01/2025 19:37 Prazo 5 dias	28/01/2025 23:59 (para manifestação)
(41016765) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (08/01/2025 17:45) registrou ciência em 21/01/2025 00:00 Prazo 5 dias	28/01/2025 23:59 (para manifestação)
(41172841) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Pessoalmente MARIA DA GLORIA DE SOUSA BRANT RIBEIRO registrou ciência em 16/01/2025 14:24 Prazo 45 dias	28/03/2025 23:59 (para manifestação)
(41885811) ARNO JERKE Diário Eletrônico (18/02/2025 13:33) ARNO JERKE registrou ciência em 19/02/2025 00:19 Prazo 15 dias	17/03/2025 23:59 (para manifestação)
(41996790) ARNO JERKE Diário Eletrônico (21/02/2025 17:58) registrou ciência em 26/02/2025 00:00 Prazo 5 dias	10/03/2025 23:59 (para manifestação)

(42865982) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (01/04/2025 19:10) registrou ciência em 04/04/2025 00:00 Prazo 5 dias	11/04/2025 23:59 (para manifestação)
(43465088) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (30/04/2025 15:27) registrou ciência em 05/05/2025 00:00 Prazo 15 dias	26/05/2025 23:59 (para manifestação)
(43465089) ARNO JERKE Diário Eletrônico (30/04/2025 15:27) ARNO JERKE registrou ciência em 30/04/2025 21:07 Prazo 15 dias	23/05/2025 23:59 (para manifestação)
(44072145) ARNO JERKE Diário Eletrônico (27/05/2025 18:45) ARNO JERKE registrou ciência em 29/05/2025 12:13 Prazo 15 dias	23/06/2025 23:59 (para manifestação)
(44072146) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (27/05/2025 18:45) registrou ciência em 30/05/2025 00:00 Prazo 15 dias	24/06/2025 23:59 (para manifestação)
(44373778) ARNO JERKE Diário Eletrônico (09/06/2025 18:51) ARNO JERKE registrou ciência em 09/06/2025 20:47 Prazo 15 dias	02/07/2025 23:59 (para manifestação)
(44374779) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (09/06/2025 18:51) registrou ciência em 12/06/2025 00:00 Prazo 15 dias	07/07/2025 23:59 (para manifestação)
(44583491) CARTORIO DO 2 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DF Sistema registrou ciência em 30/06/2025 23:59 Prazo 20 dias	28/07/2025 23:59 (para manifestação)
(44966313) ARNO JERKE Diário Eletrônico (06/07/2025 16:10) ARNO JERKE registrou ciência em 07/07/2025 10:49 Prazo 5 dias	14/07/2025 23:59 (para manifestação)
(45201670) ARNO JERKE Diário Eletrônico (16/07/2025 14:58) ARNO JERKE registrou ciência em 16/07/2025 15:02 Prazo 10 dias	30/07/2025 23:59 (para manifestação)

(45742281) ARNO JERKE Diário Eletrônico (08/08/2025 13:36) ARNO JERKE registrou ciência em 08/08/2025 14:46 Prazo 15 dias	01/09/2025 23:59 (para manifestação)
(45742282) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (08/08/2025 13:36) registrou ciência em 12/08/2025 00:00 Prazo 15 dias	02/09/2025 23:59 (para manifestação)
(46327762) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (03/09/2025 14:18) registrou ciência em 05/09/2025 00:00 Prazo 5 dias	12/09/2025 23:59 (para manifestação)
(46972620) ARNO JERKE Diário Eletrônico (30/09/2025 14:24) ARNO JERKE registrou ciência em 30/09/2025 15:29 Prazo 5 dias	07/10/2025 23:59 (para manifestação)
(46972621) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (30/09/2025 14:24) registrou ciência em 02/10/2025 00:00 Prazo 20 dias	30/10/2025 23:59 (para manifestação)
(47662972) ARNO JERKE Diário Eletrônico (28/10/2025 19:59) ARNO JERKE registrou ciência em 30/10/2025 21:49 Prazo 5 dias	10/11/2025 23:59 (para manifestação)
(47662973) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (28/10/2025 19:59) registrou ciência em 03/11/2025 00:00 Prazo 5 dias	12/11/2025 23:59 (para manifestação)
(48405749) ARNO JERKE Diário Eletrônico (03/12/2025 13:25) ARNO JERKE registrou ciência em 03/12/2025 19:49 Prazo 20 dias	02/02/2026 23:59 (para manifestação)
(48405750) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (03/12/2025 13:25) registrou ciência em 05/12/2025 00:00 Prazo 15 dias	28/01/2026 23:59 (para manifestação)
(48502280) CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA Correios Comunicação frustrada constatada em 25/12/2025 00:00 - Mudou-se Prazo 15 dias	

(48502284) CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA Central de Mandados ALINE ABRAHAO SCAFUTO registrou ciência em 10/12/2025 15:17 Prazo 15 dias	30/01/2026 23:59 (para manifestação)
(48505756) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Central de Mandados Prazo 15 dias	
(48983754) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Central de Mandados FRANCOIS GUY PINARDON registrou ciência em 20/01/2026 14:21 Prazo 15 dias	11/02/2026 23:59 (para manifestação)
(49142002) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Central de Mandados Prazo 15 dias	
(49204524) ARNO JERKE Diário Eletrônico (20/01/2026 16:41) ARNO JERKE registrou ciência em 21/01/2026 16:26 Prazo 15 dias	11/02/2026 23:59 (para manifestação)
(49444403) ARNO JERKE Diário Eletrônico (29/01/2026 17:35) ARNO JERKE registrou ciência em 30/01/2026 12:23 Prazo 5 dias	06/02/2026 23:59 (para manifestação)
(49444404) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (29/01/2026 17:35) registrou ciência em 02/02/2026 00:00 Prazo 5 dias	09/02/2026 23:59 (para manifestação)
(49741246) ARNO JERKE Diário Eletrônico (10/02/2026 17:23) ARNO JERKE registrou ciência em 11/02/2026 14:55 Prazo 15 dias	09/03/2026 23:59 (para manifestação)
(49765359) ARNO JERKE Diário Eletrônico (11/02/2026 14:43) ARNO JERKE registrou ciência em 11/02/2026 14:55 Prazo 20 dias	16/03/2026 23:59 (para manifestação)
(50203934) ARNO JERKE Diário Eletrônico (04/03/2026 10:39) ARNO JERKE registrou ciência em 04/03/2026 15:58 Prazo 15 dias	26/03/2026 23:59 (para manifestação)
(50203935) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (04/03/2026 10:39) registrou ciência em 06/03/2026 00:00 Prazo 15 dias	27/03/2026 23:59 (para manifestação)

(51227221) ARNO JERKE Diário Eletrônico (16/04/2026 18:15) ARNO JERKE registrou ciência em 17/04/2026 12:51 Prazo 15 dias	13/05/2026 23:59 (para manifestação)
(51227222) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (16/04/2026 18:15) registrou ciência em 22/04/2026 00:00 Prazo 15 dias	14/05/2026 23:59 (para manifestação)
(51331176) Locatário ou eventual Ocupante do Imóvel localizado na Sala Comercial nº 725, 7º Pavimento, Entrada nº 87, Bloco F, Quadra 02, Ed. Executive Office Center, Setor Hoteleiro Norte, Asa Norte, Brasília/DF Central de Mandados MARLY PASSARELI DINIZ registrou ciência em 03/05/2026 09:53 Prazo 10 dias	18/05/2026 23:59 (para manifestação)
(51466053) ARNO JERKE Diário Eletrônico (29/04/2026 11:26) ARNO JERKE registrou ciência em 29/04/2026 11:53 Prazo 5 dias	07/05/2026 23:59 (para manifestação)
(51563484) ARNO JERKE Diário Eletrônico (04/05/2026 17:37) ARNO JERKE registrou ciência em 04/05/2026 19:04 Prazo 5 dias	11/05/2026 23:59 (para manifestação)
(51563485) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (04/05/2026 17:37) registrou ciência em 06/05/2026 00:00 Prazo 5 dias	13/05/2026 23:59 (para manifestação)
(51818931) ARNO JERKE Diário Eletrônico (14/05/2026 09:42) ARNO JERKE registrou ciência em 14/05/2026 22:15 Prazo 5 dias	21/05/2026 23:59 (para manifestação)
(52657661) ARNO JERKE Diário Eletrônico (18/06/2026 09:01) ARNO JERKE registrou ciência em 19/06/2026 10:42 Prazo 15 dias	10/07/2026 23:59 (para manifestação)
(52657662) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (18/06/2026 09:01) registrou ciência em 22/06/2026 00:00 Prazo 15 dias	14/07/2026 23:59 (para manifestação)
(53783861) ARNO JERKE Diário Eletrônico (31/07/2026 18:35) registrou ciência em 04/08/2026 00:00 Prazo 15 dias	27/08/2026 23:59 (para manifestação)

(53783862) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (31/07/2026 18:35) registrou ciência em 04/08/2026 00:00 Prazo 15 dias	27/08/2026 23:59 (para manifestação)
(53783863) CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA Diário Eletrônico (31/07/2026 18:35) registrou ciência em 04/08/2026 00:00 Prazo 15 dias	27/08/2026 23:59 (para manifestação)
(53783864) Locatário ou eventual Ocupante do Imóvel localizado na Sala Comercial nº 725, 7º Pavimento, Entrada nº 87, Bloco F, Quadra 02, Ed. Executive Office Center, Setor Hoteleiro Norte, Asa Norte, Brasília/DF Diário Eletrônico (31/07/2026 18:35) registrou ciência em 04/08/2026 00:00 Prazo 15 dias	27/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54188342) ARNO JERKE Diário Eletrônico (19/08/2026 14:49) ARNO JERKE registrou ciência em 19/08/2026 15:25 Prazo 15 dias	10/09/2026 23:59 (para manifestação)
(54188343) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (19/08/2026 14:49) Prazo 15 dias	
(54188344) CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA Diário Eletrônico (19/08/2026 14:49) Prazo 15 dias	
(54188345) Locatário ou eventual Ocupante do Imóvel localizado na Sala Comercial nº 725, 7º Pavimento, Entrada nº 87, Bloco F, Quadra 02, Ed. Executive Office Center, Setor Hoteleiro Norte, Asa Norte, Brasília/DF Diário Eletrônico (19/08/2026 14:49) Prazo 15 dias	
(54188346) APARECIDA MARIA FIXER Diário Eletrônico (19/08/2026 14:49) Prazo 15 dias	
(54237029) JOSE AFRANIO CABRAL RIOS Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237030) CRISTIANO ALVES DA COSTA SILVA Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237031) RAFAEL DE OLIVEIRA SOARES Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237032) ARNO JERKE Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)

(54237033) ARNO JERKE Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237034) CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237035) Locatário ou eventual Ocupante do Imóvel localizado na Sala Comercial nº 725, 7º Pavimento, Entrada nº 87, Bloco F, Quadra 02, Ed. Executive Office Center, Setor Hoteleiro Norte, Asa Norte, Brasília/DF Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237036) APARECIDA MARIA FIXER Diário Eletrônico (20/08/2026 18:11)	31/08/2026 23:59 (para manifestação)
(54237040) CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA Central de Mandados	

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0707089-76.2024.8.07.0016****Réu(s)/Executado(s): JOSE AFRANIO CABRAL RIOS****Advogado(s): RAFAEL DE OLIVEIRA SOARES (36375DF), CRISTIANO ALVES DA COSTA SILVA (30779DF)****Autor(es)/Exequente(s): ARNO JERKE****Advogado(s): ARNO JERKE (0009292ADF)****Interessado: CHRISTIANE MAYUMI SALES TOGAWA****Interessado: Locatário ou eventual Ocupante do Imóvel localizado na Sala Comercial nº 725, 7º Pavimento, Entrada nº 87, Bloco F, Quadra 02, Ed. Executive Office Center, Setor Hoteleiro Norte, Asa Norte, Brasília/DF****Código Leilojus: #2475**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Hilmar Castelo Branco Raposo Filho**, Juiz(a) de Direito da **21ª 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 **28 de setembro de 2026**, às **13h10min**, 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 **1 de outubro de 2026**, às **13h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **75,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **287444568**.

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 aquisitivos pertencentes ao executado JOSE AFRANIO CABRAL RIOS - CPF: 634.878.021-04, decorrentes do Auto de Arrematação de ID 243618511 e da respectiva Carta de Arrematação de ID 263539265, expedidos nos autos do processo n.º 0035309-45.2002.8.07.0001, em trâmite perante a 10ª Vara Cível de Brasília/DF – TJDF, sobre o imóvel: Sala nº 725, situada no 7º Pavimento, Entrada nº 87, do Bloco F, da Quadra 02, do Edifício Executive Office Towers, Setor Hoteleiro Norte - SH/NORTE, Brasília/DF, com área privativa de 32,24m², área de uso comum de 24,31m², área total de 56,55m² e respectiva fração ideal 0,001426 do lote de terreno designado pela letra "I", que mede: 16,00m pelos lados Norte e Sul e 65,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 1.040,00m², limitando-se com logradouros públicos por todos os lados, área do subsolo: medindo 43,00m pelos lados Norte e Sul e 40,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 1.720,00m².

OBS. 01: Trata-se de imóvel em posição poente, com 01 (um) banheiro, piso em vinílico escuro.

OBS. 02: Os direitos aquisitivos objeto da presente alienação decorrem da arrematação judicial do imóvel realizada pelo executado, Sr. José Afrânio Cabral Rios, em 06/12/2018. Todavia, o imóvel não foi registrado em seu nome perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, permanecendo a titularidade registral em nome do Sr. Arno Jerke, exequente nos presentes autos, circunstância relacionada à controvérsia objeto da presente execução. Assim, são levados à hasta pública os direitos aquisitivos de titularidade do executado, e não a propriedade registral do imóvel. Além disso, deve-se registrar que sobre o bem recaem diversas dívidas, como informado nos IDs 280359065 e 280359069, de modo que o produto financeiro da hasta servirá para pagar não apenas referidas dívidas como o valor perseguido neste cumprimento de sentença, além de outros débitos, caso hajam, e, somente se houver saldo, ele será revertido ao Executado. Dados do registro do imóvel: Imóvel matriculado sob o n.º 103.467 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Inscrição imobiliária 51208881 – GDF.

Avaliação: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), conforme avaliação de ID 262453030.

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

Este documento foi gerado pelo usuário 642.***-68 em 21/08/2026 10:31:29

Número do processo: 0707089-76.2024.8.07.0016

Número do documento: 2608201719060000000260557917 | Tipo de documento: Edital LeiloJus

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2608201719060000000260557917>

Assinado eletronicamente por: "HILMAR CASTELO BRANCO RAPOSO FILHO - 20/08/2026 17:19:05

Perfil:



Conforme certidão de ônus (ID 266714976), constam as seguintes averbações: R.3/103467 - Penhora determinada nos autos n.º 0035309-45.2002.8.07.0001 (2002.01.1.027763-8), em trâmite na 10ª Vara Cível de Brasília/DF, Av. 4/103467 e R.8/103467 - Indisponibilidade e Penhora determinadas nos autos n.º 0047629-87.2000.4.01.3400 (2000.34.00.048331-5), em trâmite na 19ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, R. 9/103467 - Penhora determinada nos autos n.º 001719-35.2016.8.07.0018, em trâmite na Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal, e R.11/103467 - Penhora dos direitos aquisitivos determinada nos presentes autos.

Constam débitos de IPTU/TLP no valor de R\$ 60.572,75 (sessenta mil, quinhentos e setenta e dois reais e setenta e cinco centavos), consultado 14/08/2026.

Caberá ainda à parte interessada verificar outros débitos incidentes sobre o imóvel 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) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação até o limite do valor da venda, nos termos do art. 908, §1º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN.

Para terem preferência sobre os demais créditos e débitos, 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\$ 8.270,12 (oito mil e duzentos e setenta reais e doze centavos), conforme consta no Cálculo de ID 265870224.

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 (arts. 12 a 14 da Resolução 236/2016 - 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.

O bem a ser leiloadado encontra-se em poder de **JOSE AFRANIO CABRAL RIOS - CPF:**



634.878.021-04 (EXECUTADO). 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 21ª 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 13h10min do dia 28 de setembro de 2026 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 13h10min do dia 1 de outubro de 2026, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Conforme Decisão de ID 287444568: Com fundamento no art. 886, II, CPC, determino seja facultada ao arrematante a possibilidade de pagamento do sinal de 30% sobre o valor do lance, devendo os 70% restantes serem satisfeitos no improrrogável prazo de 48 (quarenta e oito) horas, tudo mediante depósito bancário.

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 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, §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, 20 de agosto de 2026.
Juiz Hilmar Castelo Branco Raposo Filho

