



20/06/2025

Número: **0001145-15.2016.8.07.0017**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **Vara Cível do Riacho Fundo**

Endereço: **QS 2 Área Especial A, sala 1175, 1 andar, Riacho Fundo I, BRASÍLIA - DF, CEP: 71820-211**

Última distribuição : **21/05/2019**

Valor da causa: **R\$ 63.845,85**

Processo referência: **0001145-15.2016.8.07.0017**

Assuntos: **Alienação Judicial, Condomínio, Assistência Judiciária Gratuita**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
EDSON ALVES DA SILVA (EXEQUENTE)	
	RAPHAEL VIEIRA MENDES DA SILVA (ADVOGADO) FABIO MARQUES FURTADO (ADVOGADO)
JANAINA PEREIRA DOS SANTOS (EXECUTADO)	

Outros participantes	
DANIEL OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
239792091	17/06/2025 13:48	Edital	Edital

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Vara Cível do Riacho Fundo

QS 2 Área Especial A, sala 1175, 1 andar, Riacho Fundo I,
BRASÍLIA - DF - CEP: 71820-211

Telefone: (61) 31034732

Horário de atendimento: 12:00 às 19:00

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO – BEM IMÓVEL

PROCESSO N.: 0001145-15.2016.8.07.0017 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Autor(es)/Exequente(s): EDSON ALVES DA SILVA (CPF: 504.824.591-15)

Advogado(s): RAPHAEL VIEIRA MENDES DA SILVA – OAB/DF 37181 E FABIO MARQUES
FURTADO – OAB/DF 37143

Réu(s)/Executado(s): JANAÍNA PEREIRA DOS SANTOS (CPF: 524.779.401-04)

Advogado(s): DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

A Excelentíssima Sra. Dra. ANDREIA LEMOS GONÇALVES DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da Vara Cível de Riacho Fundo/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 DANIEL OLIVEIRA JUNIOR, devidamente inscrito na JUCIS-DF sob n.º 114/2021, através do portal www.doleiloes.com.br.

DATAS E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia 14/07/2025 às 13:50 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 13:50 horas, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a R\$ 368.280,00 (trezentos e sessenta e oito mil, duzentos e oitenta reais). 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.

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor 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(S) BEM(NS): Lote nº 22, do Conjunto 19, SHRF, da Quadra QN-07, do Setor Habitacional Riacho Fundo, Riacho Fundo I/DF, medindo 8,50m pela frente e 8,50m pelo fundo; e 17,00m pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área de 144,50m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com o lote 21, pela lateral direita com o lote 24, pela lateral esquerda com o lote nº 20. Benfeitoria: No imóvel está edificada uma casa com área de 122,50m², sendo a área externa coberta, que permite estacionar 2 (dois) veículos e área de serviço coberta, e a área interna, possuindo sala, 3 (três) quartos, sendo uma suíte, banheiro social e cozinha. Obs 1.: No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se, tem predominância residencial, com boa localização, próximo a região comercial do Riacho Fundo I, onde há pouco comércio, supermercados, farmácias, lotérica, escolas e rede bancária. O local onde se encontra o imóvel consta com vias asphaltadas, cobertura de internet, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, rede de esgoto, escolas públicas e privadas, bem como, rede bancária, supermercados e farmácias, possuindo transporte coletivo e fácil acesso, estando a 20 km do centro de Brasília/DF. Obs 2.: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construção. Referidas benfeitorias não constam registradas na Matrícula Imobiliária.

Imóvel matriculado sob o nº 20.519 no Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

6.1) AVALIAÇÃO: R\$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais), em 05 de junho de 2022.

6.2) LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 368.280,00 (trezentos e sessenta e oito mil, duzentos e oitenta reais).

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

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).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 109.907,33 (cento e nove mil, novecentos e sete reais e trinta e três centavos), em 07 de fevereiro de 2024.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.doleiloes.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 da Executada, o qual foi designado como depositário do bem. 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 Riacho Fundo/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, 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.

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 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, 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@doleiloes.com.br. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados ao e-mail contato@doleiloes.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.

Riacho Fundo/DF, 09 de Junho de 2025.

ANDREIA LEMOS GONÇALVES DE OLIVEIRA

JUÍZA DE DIREITO

