



18/08/2025

Número: **0724613-05.2022.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **18ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, sala 5.006-2, Ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **05/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 139.268,79**

Assuntos: **Despesas Condominiais, Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ASSOCIACAO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 E 3 (EXEQUENTE)	
	MARCIO DE OLIVEIRA SOUSA (ADVOGADO) MARIO AMARAL DA SILVA NETO (ADVOGADO)
CLAUDIO BORGES DE CASTRO E SILVA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
FABIO MANOEL GUIMARAES (LEILOEIRO)	
AUREA REGINA DE CASTRO GARBULHA BORGES E SILVA (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
246479585	15/08/2025 18:59	Edital	Edital



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça

Décima Oitava Vara Cível de Brasília

5º ANDAR DO FÓRUM BLOCO B ALA A SALA 5.006-2, ASA SUL, Telefone: 3103-7372 , CEP: 70094900, BRASÍLIA-DF , Horário de Funcionamento: 12h00 às 19h00

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO

PROCESSO N.: 0724613-05.2022.8.07.0001 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Autor(es)/Exequente(s): ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 e 3 (CNPJ: 18.037.451/0001-69)

Advogado(s): MÁRCIO DE OLIVEIRA SOUSA - OAB DF0034882A; MARIO AMARAL DA SILVA NETO - OAB DF0036085A

Réu(s)/Executado(s): CLÁUDIO BORGES DE CASTRO E SILVA (CPF: 146.400.741-15)

Advogado(s): NÃO INFORMADO

Terceiros(s) Interessado(s): AUREA REGINA DE CASTRO GARBULHA BORGES E SILVA (CPF: 289.125.601-82)

A Excelentíssima Sra. Dra. TATIANA DIAS DA SILVA MEDINA, Juíza de Direito da 18ª Vara Cível de Brasília/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 FÁBIO MANOEL GUIMARÃES**, devidamente inscrito na JUCIS-DF sob n.º 109/2021, através do portal www.fabioleiloes.com.br.

DATAS E HORÁRIOS



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***.***-63 em 18/08/2025 09:23:55

Número do documento: 25081518592100000000223916608

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25081518592100000000223916608>

Assinado eletronicamente por: ROSANGELA RODRIGUES DE MIRANDA - 15/08/2025 18:59:21

1º leilão: inicia-se no dia 30/09/2025 às 16:50 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 03/10/2025 às 16:50 horas, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação. 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 lances 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): Direitos possessórios do imóvel urbano localizado no Condomínio Rural Solar Serra, Quadra 02, FA 02, Lote 22, Jardim Botânico, Brasília/DF, com medida de 2.295m², sendo 33,50 frente x 19,5m² fundos e 72 c 76,30m nas laterais. Trata-se de lote sem edificação, muros ou demarcações e declive acentuado superior a 30% na lateral o que torna tal perímetro insuscetível de ocupação. Imóvel não regularizado, de esquina e vazio. Trata-se de condomínio em fase de regularização. O Condomínio onde se encontra o imóvel conta algumas vias asfaltadas, cobertura de internet; rede de esgoto; água via poço individualizado; rede de energia elétrica bivolt – Neoenergia; entrega postal – correio faz distribuição até a central de correspondência e os condôminos retiram no local. Solar da Serra compõe região onde estão contidos outros dois condomínios (Quintas da Alvorada e Mansões Itaipu) com entrada principal comum, referido condomínio é o mais afastado dentre os três da entrada principal, possuindo acesso controlado ao perímetro (id 219285240). 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.

6.1) AVALIAÇÃO: R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais), em 27 de novembro de 2024 - id 219285240.

6.2) LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 427.000,00 (quatrocentos e vinte e sete mil reais).

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): 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). Quaisquer despesas com registros, averbações e baixas no Cartório de Registro de Imóveis deverá correr às expensas do arrematante (art. 14 da Lei nº. 6.015/73 e artigo 8º do Provimento 34 do CNJ).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 139.268,79 (cento e trinta e nove mil, duzentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), em 25 de julho de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntado ao id 244084566. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.fabioleiloes.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 18ª Vara Cível de Brasília/DF, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

Quem pretender arrematar na modalidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta antes de iniciados os leilões, sendo para o 1º Leilão, até as 30/09/2025 às 16:50 horas e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 03/10/2025 às 16:50 horas, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

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. Caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 10% (dez por cento), a título de incentivo à ampla divulgação. Esta, será paga diretamente ao "Gestor 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.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se



sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

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

Brasília/DF, 15 de agosto de 2025.

Rosângela Rodrigues de Miranda

Diretora de Secretaria Substituta

