



Número: **0717061-52.2023.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **23ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 4º ANDAR, ALA A, SALA 4.023-2, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **20/04/2023**

Valor da causa: **R\$ 1.138.683,22**

Processo referência: **0717061-52.2023.8.07.0001**

Assuntos: **Inadimplemento, Locação de Imóvel, Desconsideração da Personalidade Jurídica, Expropriação de Bens**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DOS SERVIDORES DO SENADO FEDERAL (EXEQUENTE)	
	RENATA ANDRADE DE AZEVEDO (ADVOGADO) CRISTIENE DO NASCIMENTO LEITE (ADVOGADO) LUIZ GUSTAVO LIMA VIEIRA (ADVOGADO)
INSTITUTO DE EDUCACAO LK LTDA - EPP (EXECUTADO)	
	FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (ADVOGADO)
ADRYANA RODRIGUES LEONY (EXECUTADO)	
	FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (ADVOGADO)
ERLI FERREIRA GOMES (EXECUTADO)	
	EROS ROMAO PEREIRA (ADVOGADO) DIEGO ARMANDO NUNES SANTOS (ADVOGADO)
RODRIGO RODRIGUES FERREIRA GOMES (EXECUTADO)	
	FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (ADVOGADO)
INSTITUICAO DE EDUCACAO INFANTIL E FUNDAMENTAL LK LTDA (EXECUTADO)	

Outros participantes
BRB BANCO DE BRASILIA SA (INTERESSADO)
ALVARO SERGIO FUZO (LEILOEIRO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
258677167	02/12/2025 15:03	Edital LeilloJus	Edital LeilloJus

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**Cartório: 23ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0717061-52.2023.8.07.0001****Réu(s)/Executado(s): INSTITUTO DE EDUCACAO LK LTDA - EPP****Advogado(s): FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (48260DF)****Autor(es)/Exequente(s): ASSOCIACAO DOS SERVIDORES DO SENADO FEDERAL****Advogado(s): RENATA ANDRADE DE AZEVEDO (40396DF), CRISTIENE DO NASCIMENTO LEITE (14225DF), LUIZ GUSTAVO LIMA VIEIRA (14281DF)****Réu(s)/Executado(s): ADRYANA RODRIGUES LEONY****Advogado(s): FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (48260DF)****Réu(s)/Executado(s): ERLI FERREIRA GOMES****Advogado(s): EROS ROMAO PEREIRA (42093DF), DIEGO ARMANDO NUNES SANTOS (54495DF), FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (48260DF)****Réu(s)/Executado(s): RODRIGO RODRIGUES FERREIRA GOMES****Advogado(s): FRANCIELE FARIA BITTENCOURT (48260DF)****Réu(s)/Executado(s): INSTITUICAO DE EDUCACAO INFANTIL E FUNDAMENTAL LK LTDA****Interessado: BRB BANCO DE BRASILIA SA****Advogado(s): GUILHERME RABELO DE CASTRO****Código LeiloJus: #1605**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Ana Leticia Martins Santini**, Juiz(a) de Direito da **23ª 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.alvaroleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, portador(a) do CPF nº **162.127.032-72**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **59**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **2 de fevereiro de 2026, às 13h40min**, 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 **5 de fevereiro de 2026, às 13h40min**, permanecendo aberto para

lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme previsto no **art. 891, parágrafo único, do CPC**.

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.

DESCRÍÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM

•**Direitos aquisitivos lote de terreno A, da quadra CA-06, do centro de Atividades do Setor de Habitações Individuais Norte - SHI/Norte, da cidade de Brasília/DF, medindo 69,636 metros pela frente 4,69 metros pelo fundo 100,00 metros pela lateral direita e 119,234 metros pela lateral esquerda, perfazendo a área de 3.716,30m², limitando-se pela frente e lateral esquerda com vias públicas, pelo fundo co o lote nº. 11 e pela lateral direita com os lotes nº. 01, 03, 05, 07 e 09.** Obs. 01: Imóvel está situado em região nobre de Brasília/DF, próximo ao centro, com shopping, comércio, supermercado e hospitais próximos. A região é atendida por rede de energia elétrica, redes de esgoto e água. O terreno onde se situa o imóvel é plano. As vias de acesso são pavimentadas em asfalto. A ocupação da região é predominantemente residencial. Benfeitorias: O lote é ocupada pelo Colégio do Sol, a escola possui aproximadamente 900 alunos, desde a creche até o ensino médio e possui área construída e aproximadamente 5.000,00m² (edifício com 3 andares, quadras poliesportivas). Obs. 02: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui uma construção. Referida benfeitoria não consta registrada na matrícula imobiliária. Dados do registro do imóvel: Imóvel matriculado sob o nº. 81.404 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Distrito Federal. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não possui.

Avaliação: **R\$ 15.918.268,00 (quinze milhões e novecentos e dezoito mil e duzentos e sessenta e oito reais)**, conforme avaliação de ID 249337046.

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

Alienação Fiduciária em favor do BRB - Banco de Brasília S/A, com saldo devedor no valor de 1.664.701,31 (um milhão, seiscentos e sessenta e quatro mil, setecentos e um reais e trinta e um centavos), em 08 de agosto de 2025 Caução Judicial nº. 0707564-48.2022.8.07.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível 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\$ 1.236.121,87 (um milhão e duzentos e trinta e seis mil e cento e vinte e um reais e oitenta e sete centavos), conforme consta no Cálculo de ID 251670832.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) www.alvaroleilos.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 de **ERLI FERREIRA GOMES**. 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 23ª 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 13h40min do dia 2 de fevereiro de 2026 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 13h40min do dia 5 de fevereiro de 2026**, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado desde que apresentada proposta por escrito até o início de cada leilão, a qual estará sujeita a aceitação do(a) Juiz(a). As propostas deverão ser apresentadas diretamente ao leiloeiro até o horário de início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, até o horário de início do segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Obs.: As propostas de pagamento do lance à vista terão preferência sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme determina o art. 895, § 7º do CPC.

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, 2 de dezembro de 2025.

Ana Leticia Fonsêca Ferreira De Oliveira

OFICIAL DE GABINETE - FC05 Assinado por delegação.