



Número: **0717496-60.2022.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 9º Andar, ala B, Sala 9.070-1, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **17/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Processo referência: **0717496-60.2022.8.07.0001**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
JOSE REYNALDO SANTIAGO (EXEQUENTE ESPÓLIO DE)	
	RENATA SISSY CASTILHOS SANTIAGO (REPRESENTANTE LEGAL) JANIO ALVES MACEDO JUNIOR (ADVOGADO) CPF/CNPJ (ADVOGADO)
MARIA SEBASTIANA DE JESUS (EXECUTADO)	
	LIANDER MICHELON (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCIA DA SILVA MENEZES (PERITO)	
DANIEL OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO)	
CONDOMÍNIO PORTAL DO SOL (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
260772980	19/12/2025 14:27	Edital LeiltoJus	Edital LeiltoJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 4ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0717496-60.2022.8.07.0001****Réu(s)/Executado(s): MARIA SEBASTIANA DE JESUS****Advogado(s): LIANDER MICHELON (20201DF)****Autor(es)/Exequente(s): JOSE REYNALDO SANTIAGO****Representante legal: RENATA SISSY CASTILHOS SANTIAGO****Advogado(s): JANIO ALVES MACEDO JUNIOR (41129DF), JANIO ALVES MACEDO (47587DF)****Interessado: MARCIA DA SILVA MENEZES****Interessado: CONDOMÍNIO PORTAL DO SOL****Interessado: ATUAL MORADOR DA CASA B, DO LOTE 04, DO CONJUNTO 01, DA QUADRA 14, DO SMPW****Código Leilojus: #1624**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Giordano Resende Costa**, Juiz(a) de Direito da **4ª 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.doleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **DANIEL OLIVEIRA JUNIOR**, portador(a) do CPF nº **051.262.019-99**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **114**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **2 de fevereiro de 2026, às 14h40min**, 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 14h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **250244177**.

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

•Unidade “B”, do Lote nº 04, do Conjunto 01, da quadra 14, do SMPW/SUL, antigo Lote nº 04, do Conjunto 64, do Setor MSPW/SUL, do Condomínio Portal do Sol, Park Way, em Brasília/DF, com a área privativa de 3.750,00m², área de uso comum de 1.250,00m², área total de 5.000,00m² e a respectiva fração ideal de 0,250 do terreno e das coisas de uso comum, medindo 42,50m pelo lado norte, 12,50m mais 30,00m pelo lado sul e 100,00m pelo lados leste e oeste, limitando-se ao norte com via pública, ao sul com área de uso comum do condomínio e com a Unidade D, a leste com o lote nº 03 do mesmo conjunto, quadra e setor e a oeste com área de uso comum do condomínio. Benfeitorias.: Um canil, um barracão com edificação abandonada (sala, 02 quartos sendo 01 tipo suíte, banheiro e cozinha), uma estrutura de garagem em alvenaria e uma casa grande. O imóvel é composto por um canil, área com garagem coberta para 02 carros, barracão abandonado (edificação 1), sendo que o barracão é composto por sala, cozinha, 02 quartos, sendo 01 tipo suíte e banheiro), casa grande (edificação 2): cozinha com armários, copa, sala de star, sala de TV, quarto de serviços, banheiro social, quarto solteiro, escritório, 02 quartos com suíte, hall de entrada, corredor, área externa parte externa com lazer: piscina e churrasqueira. O imóvel é localizado em área nobre de Brasília, com variado tipo de comércio nas redondezas, próximo a shopping, parque, lago e fácil acesso ao aeroporto internacional. SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de um lote com medida total de 5.000 m² em condomínio fechado. Consta uma parte muito grande do lote vazia, praticamente metade do lote. Consultado os demais lotes do condomínio e da quadra são lote tamanho padrão de 2.500 m², sendo possível o fracionamento do lote em duas medidas iguais de 2.500m² segundo o padrão de divisão do zoneamento da região administrativa, praticamente metade da parte do lote está vazio, contendo apenas: 01 canil e 01 barracão com uma edificação abandonada, com as seguintes medidas abaixo. Edificação 01: Contém uma sala (3,98 x 4,97), cozinha (5,41 x 2,14), banheiro (1,82 x 2,68), quarto com suíte (3,51 x 5,00), quarto simples (3,46 x 2,70), sendo área total construída de 60,10 m². Na outra metade do lote, consta a construção de uma garagem e um casarão, conforme medidas. Garagem: construção em concreto (7,49 x 5,86) – total 43,89m². Edificação 02: Cozinha com armários, Lage, janelas e portas em madeira, piso no azulejo 20x20 (3,62 x 3,86) copa com portas e janelas em madeira (3,82 x 3,86) sala de estar, portas e portais em madeira (6,81 x 4,82) sala de TV (4,72 x 7,87) quarto de serviço, piso em madeira, acabamento simples (2,55 x 2,81) banheiro de serviços (1,11 x 2,79) quarto simples, com armários em madeiras, piso bastante desgastado banheiro social – cerâmica, piso e paredes, novos (2,82 x 2,08)



escritório (2,86 x 3,82) corredor (1,84 x 6,10 e 1,20 x 6,87) quarto casal (3,84 x 3,83) quarto 03 c/ suíte (3,35 x 3,84) banheiro suíte (2,31 x 1,81) hall de entrada (2,80 x 5,10) área externa 17,86 x 6,95) – área total do casarão 278,16m². Medida total casarão lazer 1 e 2 cobertos e área externa 541,45m². Obs. 01: Consta uma piscina e área verde que não foram medidas. Área de lazer: parte 01 (12,55 x 8,11) parte 02 (3,95 x 9,72) – lazer também contém piscina e churrasqueira. No imóvel foi edificado um canil (não consta da matrícula do imóvel) uma edificação, tipo barracão que no momento da avaliação se encontrava abandonada, contendo: 02 quartos, sendo um deles suíte, sala, cozinha e banheiro, tendo uma área total de 424,50 m² uma garagem coberta com área total de 43,89 m² e 01 edificação – casa grande que consta da matrícula do imóvel com medida total na matrícula de 268,26 m². Edificação 01 – Construção simples, com acabamento não finalizado, apresenta algumas infiltrações, mofo, parede no reboco grosso, construção antiga, porém com boa estrutura apresenta infiltrações na parte do pé de algumas paredes, infiltrações comuns ao tipo de construção e bastante visível pôr o imóvel apresentar pintura desgastada. Pôr o imóvel ter sido construído a bastante tempo, o acabamento é mais simples, com cerâmica mais rústica e antiga, porém conservada As portas e janela são em madeira maciça, apresentando boa conservação. Obs. 02: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui benfeitorias, que em alguns casos não correspondem as registradas na matrícula imobiliária, caberá ao arrematante possíveis regularizações. Imóvel com Inscrição sob nº 47320486 e matriculado sob nº 13.859 no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 3.567.459,00 (três milhões e quinhentos e sessenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e nove reais), conforme avaliação de ID 184456952.

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

Inventário nos autos nº 0003907-04.2016.8.07.0017, em trâmite na Vara de Família e de Órfãos e Sucessões do Riacho Fundo/DF. Proc. N. 0739035-48.2023.8.07.0001, da 16ª Vara Cível de Brasília/DF, arquivado definitivamente, em razão do reconhecimento da prescrição. Usucapião, Proc. n. 0757725-57.2025.8.07.0001, em curso na Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Núcleo Bandeirante. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária. É responsabilidade do arrematante o pagamento das dívidas condominiais, caso existam (Decisão ID 250244177). 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). 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.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:



R\$ 0,00 (zero reais), conforme consta no Cálculo de ID 256185176.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) 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.

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 4ª 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 TJDFR (www.tjdfr.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 TJDFR (www.tjdfr.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, 19 de dezembro de 2025.

Maura Werlang

OFICIAL DE GABINETE - FC05 Assinado por delegação.

