



Número: **0714389-96.2022.8.07.0004**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível do Gama**

Endereço: **EQ 1/2, sala s/n, 3 andar, ala A, Setor Norte (Gama), BRASÍLIA - DF, CEP: 72430-900**

Última distribuição : **08/12/2022**

Valor da causa: **R\$ 400.000,00**

Processo referência: **0714389-96.2022.8.07.0004**

Assuntos: **Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
DUNALVA SIRLEI ROCHA CARNEIRO (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
CLEUSA ROCHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
NEIDEN ROCHA DA CUNHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
SORAYA LANE MONTEIRO ROCHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
CESAR AUGUSTO ROCHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
PALOMA NOGUEIRA OLIVEIRA ROCHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
CARMITA ROCHA BARBOSA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
ALESSANDRA MONTEIRO ROCHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
SIMONE MONTEIRO ROCHA DA COSTA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
KARLA MONTEIRO ROCHA (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
SILVANA MONTEIRO ROCHA MARQUEZ (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
ELEUSA ROCHA DE CARVALHO (EXEQUENTE)	MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (ADVOGADO)
VERA LUCIA ROCHA VOGEL (EXECUTADO)	

**Outros participantes**

FABIO MANOEL GUIMARAES (LEILOEIRO)	
------------------------------------	--

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
-----	--------------------	-----------	------

261766547	12/01/2026 13:49	<a href="#"><u>Edital LeiloJus</u></a>	Edital LeiloJus
-----------	---------------------	--	-----------------

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 1ª VARA CÍVEL DO GAMA****Processo: 0714389-96.2022.8.07.0004****Autor(es)/Exequente(s): DUNALVA SIRLEI ROCHA CARNEIRO****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): CLEUSA ROCHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): NEIDEN ROCHA DA CUNHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): SORAYA LANE MONTEIRO ROCHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): CESAR AUGUSTO ROCHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): PALOMA NOGUEIRA OLIVEIRA ROCHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): CARMITA ROCHA BARBOSA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): ALESSANDRA MONTEIRO ROCHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): SIMONE MONTEIRO ROCHA DA COSTA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): KARLA MONTEIRO ROCHA****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): SILVANA MONTEIRO ROCHA MARQUEZ****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Autor(es)/Exequente(s): ELEUSA ROCHA DE CARVALHO****Advogado(s): MANUELA VIEIRA DA SILVA SOUSA (0029695ADF)****Réu(s)/Executado(s): VERA LUCIA ROCHA VOGEL****Código LeiloJus: #1717**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Adriana Maria de Freitas Tapety**, Juiz(a) de Direito da **1ª VARA CÍVEL DO GAMA**, 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.fabioleiloes.com.br](http://www.fabioleiloes.com.br), sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **FÁBIO MANOEL GUIMARÃES**, portador(a) do CPF nº **397.427.509-63**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **109**.

## **DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):**

O **1º pregão** inicia-se no dia **2 de março de 2026, às 15h10min**, 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 março de 2026, às 15h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **70,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **259150350**.

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 do Imóvel residencial situado no Núcleo Rural Ponte Alta, Avenida Buriti, Chácara 44/45, Gleba A, Condomínio Guaíra, Conjunto B, Lote 19, Gama/DF, assentado em lote de aproximadamente 800m<sup>2</sup>. Benfeitoria: com área edificada de cerca de 180m<sup>2</sup>, distribuída em um único pavimento, implantada ao fundo do lote, respeitando os afastamentos mínimos em relação aos muros laterais e de fundo. A construção apresenta padrão construtivo simples, executada em alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura em telha cerâmica tipo colonial sobre estrutura de madeira aparente. O imóvel é composto por três quartos, sendo uma suíte com armário embutido em madeira, banheiro social, sala ampla, cozinha com revestimentos cerâmico até o teto, e área de serviço coberta. Os pisos são revestidos com cerâmica comum e as paredes internas apresentam pintura sobre reboco. Na área externa há varanda e garagem para até um veículo cobertas, com estrutura de madeira e telha cerâmica, muro perimetral rebocado e pintado, portão metálico com fechamento em grades verticais, pátio frontal não pavimentado e corredores laterais com piso cerâmico. Observa-se a presença de pequenos pontos de infiltração e desgaste de reboco em ambientes internos, compatíveis com o tempo de uso e o padrão da construção. As janelas são em esquadrias metálicas pintadas, com grades de proteção. O lote é fechado por muro alto**

e portão metálico, oferecendo privacidade e segurança. A edificação apresenta condições regulares de conservação, com estrutura íntegra e estável, necessitando de manutenções leves, como revisão de pintura, rejantes e pequenos reparos hidráulicos. Os acabamentos são simples e funcionais, compatíveis com o padrão construtivo médio-baixo. As instalações elétricas e hidráulicas aparentam ser originais, mas encontram-se em funcionamento. Obs 1.: O imóvel está localizado no Condomínio Guaíra, entre a Avenida Buriti e a Avenida São Francisco, na região da Ponte Alta Norte do Gama, setor de caráter predominantemente residencial, com vias de acesso pavimentadas e dotadas de calçamento. A área conta com infraestrutura urbana parcial, dispondo de energia elétrica, iluminação pública e serviço de coleta de lixo regular. O abastecimento de água é realizado por poço artesiano coletivo, e o escoamento de efluentes sanitários ocorre por meio de fossa séptica individual, inexistindo rede pública de saneamento básico. Na vizinhança há comércio local consolidado, com mercado, academia e farmácia situados a cerca de 150 metros de distância a pé, além de escola particular infantil a aproximadamente 450 metros. A escola pública mais próxima, entretanto, encontra-se em distância considerável. A região não apresenta histórico de alagamentos durante o período chuvoso, ainda que não possua sistema de drenagem pluvial implantado. Imóvel com Inscrição sob o nº 4940623X. Obs 2.: 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.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 561.863,70 (quinhentos e sessenta e um mil e oitocentos e sessenta e três reais e setenta centavos), conforme avaliação de ID 252827644.

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

Constam débitos de IPTU/TLP no valor de R\$ 880,24 (oitocentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos), consultado em 17 de dezembro de 2025 Outros eventuais ônus poderão ser informados até a data do leilão. 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\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), conforme consta no Cálculo de ID 144749025.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) [www.fabioleiloes.com.br](http://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 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 Cível).

#### **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 1ª VARA CÍVEL DO GAMA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).**

#### **COMISSÃO DO(A) LEILOEIRO(A):**

A comissão devida ao(a) 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 TJDFT.

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](http://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](http://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, 12 de janeiro de 2026.**

**Raimundo Barroso Ferreira**

*DIRETOR DE SECRETARIA Assinado por delegação.*