



Número: **0708160-27.2025.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **17ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 6º Andar Bl. B Ala B Sl. 622, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **18/02/2025**

Valor da causa: **R\$ 39.349,46**

Processo referência: **0708160-27.2025.8.07.0001**

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

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO LOTE 01 DO CONJUNTO 05 DA SMPW QUADRA 17 (EXEQUENTE)	
	YURI GAGARIN DE MATOS LIMA (ADVOGADO) ELIOR MARCONI FERNANDES CARVALHO PINTO (ADVOGADO)
ROMILDA DE PAIVA ALMEIDA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
EVERALDO BRAGA PASTORE (INTERESSADO)	
FATO CONSUMADO MOVEIS E DECORACOES LTDA - ME (INTERESSADO)	
MURILO DE MENEZES ABREU (INTERESSADO)	
	MURILO DE MENEZES ABREU (ADVOGADO)
DANIEL OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
281515104	30/06/2026 15:22	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 17ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0708160-27.2025.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DO LOTE 01 DO CONJUNTO 05 DA SMPW QUADRA 17****Advogado(s): YURI GAGARIN DE MATOS LIMA (28549DF), ELIOR MARCONI FERNANDES CARVALHO PINTO (15636DF)****Réu(s)/Executado(s): ROMILDA DE PAIVA ALMEIDA****Interessado: EVERALDO BRAGA PASTORE****Interessado: FATO CONSUMADO MOVEIS E DECORACOES LTDA - ME****Interessado: MURILO DE MENEZES ABREU****Advogado(s): MURILO DE MENEZES ABREU****Código Leilojus: #2288**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Caio Brucoli Sembongi**, Juiz(a) de Direito da **17ª 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 **21 de julho de 2026, às 12h40min**, 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 **24 de julho de 2026, às 12h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **60,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **279452396**.

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 “F”, do Lote nº 01, do Conjunto 05, da Quadra 17, do SMPW/Sul, Antigo Lote nº 01, da Quadra 121, do MSPW/Sul, Brasília/DF, com a área privativa de 1.875,00m² (mil, oitocentos e setenta e cinco metros quadrados), área de uso comum de 625,00m² (seiscentos e vinte e cinco metros quadrados), área total de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), e a respectiva fração ideal de 0,125 do terreno e das coisas de uso comum, medindo 41,00m pelos lados Norte e Sul e 45,731708m pelos lados Leste e Oeste, formando uma figura regular, limitando-se ao norte com a unidade “H” e a área comum interna, ao sul com a Unidade “D”, a leste com o lote nº 02, da mesma quadra, conjunto e setor e a oeste com a área comum interna. Observação: Conforme laudo de avaliação, trata-se de Lote residencial em condomínio sem porteiro e com interfone, em terreno de frente livre, em setor urbano, com asfaltamento, energia elétrica e saneamento básico. Sobre o referido Lote, existe edificada 01 (uma) Casa composta por sala de estar e sala de jantar cozinha lavabo 04 (quatro) quartos com suíte e piso flutuante mezanino casa com piso em cerâmica área de lazer composta por churrasqueira, piscina, sauna e banheiro canil garagem coberta para 02 (dois) carros. A casa acima descrita não encontra-se averbada na Matrícula Imobiliária, sendo de responsabilidade do arrematante providenciar a regularização do registro junto ao CRI. Imóvel com Inscrição sob o nº 47646861 e matriculado sob o nº 19.661 do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. ***Obs.: Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente ao coproprietário Everaldo Braga Pastore, correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: R\$ 1.495.550,00 (um milhão e quatrocentos e noventa e cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), conforme avaliação de ID 268682797.

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

Constam débitos de IPTU e TLP no valor total de R\$ 57.917,04 (cinquenta e sete mil, novecentos e dezessete mil e quatro centavos), informado em 10 de fevereiro de 2026 Bloqueio nos autos nº 2011.01.1.111981-9, em trâmite na 14ª Vara Cível de Brasília/DF Penhora nos autos nº 0088889-87.2005.8.19.0001, em trâmite na 4ª Vara de Família do Rio de Janeiro/RJ Penhora nos autos nº 0728511-55.2024.8.07.0001, em trâmite na 3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF Penhora nos autos nº. 0701201-78.2023.8.07.0011, em trâmite

Este documento foi gerado pelo usuário 051.***.***-99 em 01/07/2026 09:10:30

Número do processo: 0708160-27.2025.8.07.0001

Número do documento: 2606301522520000000255045823 | Tipo de documento: Edital LeiloJus

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2606301522520000000255045823>

Assinado eletronicamente por: "CAIO BRUCOLI SEMBONGI - 30/06/2026 15:22:51

Perfil:



na Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Núcleo Bandeirantes/DF Penhora nos autos nº 0700865-11.2022.8.07.0011, em trâmite na Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Núcleo Bandeirante/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\$ 39.349,46 (trinta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e seis centavos), conforme consta no Cálculo de ID 264277492.

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 do(a) leiloeiro(a) 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 17ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, que

Este documento foi gerado pelo usuário 051.***.***-99 em 01/07/2026 09:10:30

Número do processo: 0708160-27.2025.8.07.0001

Número do documento: 2606301522520000000255045823 | Tipo de documento: Edital LeiloJus

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2606301522520000000255045823>

Assinado eletronicamente por: "CAIO BRUCOLI SEMBONGI - 30/06/2026 15:22:51

Perfil:



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 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) 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 TJDF (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, 30 de junho de 2026.
Juiz Caio Brucoli Sembongi

