



Número: **0025666-72.2016.8.07.0001**

Classe: **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**

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 : **29/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.000.000,00**

Processo referência: **0025666-72.2016.8.07.0001**

Assuntos: **Condomínio**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
LIGIA MARINO ALVES (AUTOR)	
	DANIEL ROCHA SARAIVA (ADVOGADO)
SERGIO DE CARVALHO FARIA (REU)	
	ANTONIO CARLOS ALVES DINIZ (ADVOGADO) GUSTAVO FREIRE DE ARRUDA (ADVOGADO)

Outros participantes	
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (INTERESSADO)	
RAFAEL GALVANI FERREIRA (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
285261623	30/07/2026 15:18	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 23ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0025666-72.2016.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): LIGIA MARINO ALVES****Advogado(s): DANIEL ROCHA SARAIVA (27252DF)****Réu(s)/Executado(s): SERGIO DE CARVALHO FARIA****Advogado(s): ANTONIO CARLOS ALVES DINIZ (12674DF), GUSTAVO FREIRE DE ARRUDA (12386DF)****Interessado: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.****Código Leilojus: #2362**

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.galvanileiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **RAFAEL GALVANI FERREIRA**, portador(a) do CPF nº **010.427.359-30**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **230**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **24 de agosto 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 **27 de agosto de 2026, às 14h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **60,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **282196837**.

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 DOS BENS

•Um quinhão de terras situado no Distrito, Município e Comarca de Unaí/MG, na Fazenda Ribeirão do Meio, Quinhão nº 04 (quatro)-Primeira Gleba, com a área de 222,00,00ha - (duzentos e vinte e dois hectares) de campos naturais e cerrados de chapadas, com a seguinte linha perímetrica, limites e confrontações: partindo do marco cravado acima do açude da Vereda dos Porcos, nos limites com o quinhão número cinco daí, por uma reta com azimute de 147°0304, 1.048,00 metros a um marco cravado no cerrado daí, fletindo a esquerda com azimute de 68°3541 e distância de 548,00 metros a um marco cravado junto a margem de uma Vereda, confrontando-se até aqui com o quinhão número cinco por esta Vereda abaixo direção geral SE até sua barra no Ribeirão do Meio pelo Ribeirão do Meio abaixo direção geral SW até sua confluência com o Córrego do Marciel pelo Córrego do Marciel acima até a barra da Vereda dos Porcos a sua margem esquerda pela Vereda dos Porcos acima até o marco cravado acima do açude, ponto de partida. Benfeitorias: Conforme consta no laudo de avaliação, Referida gleba de terra possui aproximadamente 120,00 hectares de área cultivável, aproximadamente 12 hectares de pastagens, tipo braqueara, água em abundância, vereda em duas de suas margens 01 (uma) Casa sede abandonada e sem condições de moradia, aproximadamente 90 hectares de vegetação nativa e reserva legal, toda cercada por arrames lisos. A benfeitoria acima descrita não se encontra averbada na matrícula do imóvel, ficando a cargo do arrematante a adoção de todas as providências necessárias à sua regularização perante os órgãos competentes, bem como o pagamento de eventuais despesas, custas, taxas, emolumentos e demais encargos incidentes. Imóvel matriculado sob o nº. 18.467 no Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta. Avaliação: R\$ 6.660.000,00 (seis milhões e seiscentos e sessenta mil reais), conforme avaliação de ID 263755476.

•Direitos do imóvel localizado na Rua 62-A, Lote 61 (antigo lote 16, quadra 3, conjunto J), Centro, São Sebastião/DF, medindo 2.150,00m² (dois mil, cento e cinquenta metros quadrados). Benfeitorias: Conforme consta no laudo de avaliação, 01 (uma) Casa principal medindo 110,00m² (cento e dez metros quadrados), e 01 (uma) Casa de apoio desativada, medindo 30,00m² (trinta metros quadrados). A casa principal é composta por uma sala, dois quartos (sendo uma suíte), um banheiro social, uma cozinha. Imóvel construído em alvenaria, o piso é de cerâmica, telha tipo colonial, sem laje e uma pequena varanda. A construção é antiga, mas se encontra em razoável estado de conservação. A segunda casa era casa de caseiro, mas se encontra desativada e abandonada dentro do lote. Não foi possível acesso interno, mas pelo vidro da porte de entrada foi possível observar que o piso é cimento, telha de amianto, em péssimas condições de conservação e composta por uma pequena sala conjugada com cozinha, quarto e banheiro. As benfeitorias acima descrita não se encontram averbadas na matrícula do imóvel, ficando a cargo do arrematante a adoção de todas as providências



necessárias à sua regularização perante os órgãos competentes, bem como o pagamento de eventuais despesas, custas, taxas, emolumentos e demais encargos incidentes. Imóvel com cadastro imobiliário 47445378. Obs.: O imóvel acima descrito não possui registro imobiliário, encontra-se pendente de regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando a cargo do arrematante a adoção das providências necessárias à sua regularização, bem como o pagamento dos custos e emolumentos eventualmente incidentes.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais), conforme avaliação de ID 21959409.

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

Item 01) Reserva Legal sobre a área de 52,6374 hectares AV-3: Consta averbação registral de Localização de Bens Empenhados à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 199900300154, emitida em favor do Banco Santander S/A, indicando que o imóvel matriculado constitui o local onde se encontram os bens objeto da garantia pignoratícia Penhora nos autos nº. 0726229-49.2021.8.07.0001, em trâmite na 15ª Vara Cível de Brasília/DF Penhora nos autos nº. 0715173-82.2022.8.07.0001, em trâmite na 15ª Vara Cível de Brasília/DF. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária Item 02) Eventuais constantes junto aos órgãos competentes (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\$ 7.855.160,00 (sete milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil e cento e sessenta reais), conforme consta no Cálculo de ID 261590374.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

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

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, 30 de julho de 2026.
Juíza Ana Leticia Martins Santini