30/09/2026

Número: **0734768-67.2022.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **21ª Vara Cível de Brasília**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, 5º Andar, Ala B, sala 5.078-2, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **18/09/2022**
Valor da causa: **R$ 172.322,44**
Processo referência: **0734768-67.2022.8.07.0001**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO QUINTAS DO SOL (EXEQUENTE)	
	RAFAEL RAIMUNDO TEIXEIRA PIMENTEL (ADVOGADO)
ALEXANDRE HENRIQUE LEITE GOMES (EXECUTADO)	
	ALEXANDRE HENRIQUE LEITE GOMES (ADVOGADO)

Outros participantes	
ALCIMIRA APARECIDA DOS REIS GOMES (INTERESSADO)	
RAFAEL GALVANI FERREIRA (LEILOEIRO)	
~~JAIR CAMPOS GALVAO (PERITO)~~	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
292718173	29/09/2026 15:55	Juntada de edital leilojus	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

Expedientes

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA
Processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO QUINTAS DO SOL
Advogado(s): RAFAEL RAIMUNDO TEIXEIRA PIMENTEL (27840DF)
Réu(s)/Executado(s): ALEXANDRE HENRIQUE LEITE GOMES
Advogado(s): ALEXANDRE HENRIQUE LEITE GOMES (13440DF)
Interessado: ALCIMIRA APARECIDA DOS REIS GOMES
Código Leilojus: #2606

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Hilmar Castelo Branco Raposo Filho**, Juiz(a) de Direito da **21ª 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 **9 de novembro de 2026, às 15h00min**, 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 **12 de novembro de 2026, às 15h00min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **75,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **287127630**.

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

1. **Direitos possessórios sob bem imóvel localizado no Lote 02, Conjunto F, Quadra 09, do Condomínio Quintas do Sol, no Km 3 da Avenida do Sol, Jardim Botânico/DF, tem duas frentes, área de 600 m 2 e declividade média entre frente e fundos. O bem imovel encontra-se delimitado e cercado por meio de estacas de concreto e arame farpado e por muro de alvenaria existente bem imóvel vizinho, à sua direita. Obs. 01: O bem imóvel encontra-se desocupado. Localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, o Condomínio Quintas do Sol é cortado ao centro pela Avenida do Sol, possui 7 portarias, 11 acessos e cerca de 790 lotes. Em sua área comum localizam-se campo de futebol society, quadra de areia para prática de vôlei, pista para prática de caminhada, corrida e ciclismo, espaço com acessórios para prática de ginástica ao ar livre, parque infantil e banheiros. O Condomínio encontra-se em processo de regularização junto ao GDF. Obs. 02: O bem imóvel acima descrito não possui registro imobiliário, sendo de responsabilidade do arrematante providenciar a regularização do registro do imóvel com a abertura da matrícula. Imóvel com inscrição cadastral fazendária sob o nº. 49508520. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 49508520.**
   Avaliação: **R$ 436.666,00 (quatrocentos e trinta e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais)**, conforme avaliação de ID 255915486.

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

Débitos junto ao município no valor de R$ 59.532,12 (cinquenta e nove mil, quinhentos e trinta e dois reais e doze centavos), em 22 de setembro de 2026 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$ 172.322,44 (cento e setenta e dois mil e trezentos e vinte e dois reais e quarenta e quatro centavos), conforme consta no Cálculo de ID 278344193.

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 púbico, 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 21ª 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 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 TJDFT (www.tjdft.jus.br). Nos termos do art. 887, §1° 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, 29 de setembro de 2026.
Juiz Hilmar Castelo Branco Raposo Filho