23/10/2026

Número: **0705344-10.2023.8.07.0012**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de São Sebastião**
Endereço: **CMA 04, sala 120, 1 andar, Centro (São Sebastião), BRASÍLIA - DF, CEP: 71691-075**
Última distribuição : **25/07/2023**
Valor da causa: **R$ 105.643,50**
Processo referência: **0705344-10.2023.8.07.0012**
Assuntos: **Alienação Judicial, Condomínio**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ROSIELMA ALVES DE SOUZA (EXEQUENTE)	
ANDERSON ARAUJO MATIAS (EXECUTADO)	

Outros participantes	
ALVARO SERGIO FUZO (LEILOEIRO)	
SANTANDER SOCIEDADE DE CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S.A. (INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
295844263	23/10/2026 14:48	Juntada de edital leilojus	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

Expedientes

(29892706) ROSIELMA ALVES DE SOUZA Sistema GUILHERME FREDERICO DE SOUZA PANZENHAGEN registrou ciência em 01/08/2023 14:35 Prazo 0	

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SÃO SEBASTIÃO
Processo: 0705344-10.2023.8.07.0012
Réu(s)/Executado(s): ANDERSON ARAUJO MATIAS
Autor(es)/Exequente(s): ROSIELMA ALVES DE SOUZA
Interessado: SANTANDER SOCIEDADE DE CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S.A.
Código Leilojus: #2735

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Jaqueline Mainel Rocha**, Juiz(a) de Direito da **1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SÃO SEBASTIÃO**, 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, conforme decisão de ID **286100832**.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal www.alvaroleiloes.com.br, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, portador(a) do CPF nº **162.127.032-72**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **59**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **1 de dezembro de 2026, às 14h40min**, por valor equivalente ou superior a **100%** 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 **4 de dezembro de 2026, às 14h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **90%** da avaliação.

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

1. **Direitos sobre o imóvel situado à Residencial São Gabriel, Rua 12, Lote 44, São Sebastião/DF (também denominado Condomínio Vivendas Del Rey, Rua 12, Casa 44). Benfeitoria: Composto por 01 (uma) Casa construída no fundo de 01 (um) lote de aproximadamente 300,00m², contendo 03 (três) quartos (sendo uma suíte), 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, área de serviço, telhado com forro, a casa conta com avarias na pintura. OBS.: O imóvel não possui registro imobiliário, tampouco as benfeitorias nele existentes se encontram registradas ou averbadas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Caberá ao arrematante a adoção das providências eventualmente necessárias à regularização de sua situação dominial, registral e das benfeitorias perante os órgãos competentes, responsabilizando-se pelos respectivos custos, emolumentos, tributos e demais encargos que eventualmente incidam, não constituindo a presente descrição garantia quanto à regularidade dominial, registral ou das benfeitorias existentes no imóvel.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
   Avaliação: **R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, conforme avaliação de ID 278805851.
2. **01 (um) Veículo, marca/modelo FORD/FIESTA FLEX, ano de fabricação e modelo 2010/2011, cor vermelho, placas JHP-7921/DF, Renavam n.º 00281137188, Chassi 9BFZF55A6B8119718, em bom estado de conservação, com algumas avarias na pintura, que se encontra sem uso.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
   Avaliação: **R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais)**, conforme avaliação de ID 278805851.

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

01) Agravo de Instrumento nos autos nº 0746210-91.2026.8.07.0000 sem efeito suspensivo (ID 293146387), em trâmite na 6ª Turma Cível do Fórum de Brasília/DF Outros eventuais ônus poderão ser informados até a data do leilão 02) Constam débitos no Detran/DF no valor de R$ 170,26 (cento e setenta reais e vinte e seis centavos), consultado em 26 de agosto de 2026 Alienação fiduciária em favor da Aymoré C F I S/A, foi baixada conforme consulta realizada Outros eventuais constantes no Detran/DF e/ou Senatran. OBS.: O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o DETRAN, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o DETRAN. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o veículo, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do veículo, devem ser informados ao Leiloeiro(a), ou sua equipe, para o devido peticionamento nos autos.

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).

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) www.alvaroleiloes.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 1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SÃO SEBASTIÃO, 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, 23 de outubro de 2026.
Juíza Jaqueline Mainel Rocha