



Número: **0729213-11.2018.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **25ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 416, 4º Andar, ala B, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **01/10/2018**

Valor da causa: **R\$ 48.220,89**

Processo referência: **0729213-11.2018.8.07.0001**

Assuntos: **Inadimplemento, Despesas Condominiais**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO QUINTA DOS IPES (EXEQUENTE)	
	ANDERSON FERNANDO RODRIGUES MACHADO (ADVOGADO) EVELAINE LIMA GALVAO (ADVOGADO) BRUNA RAFAELA GUIMARAES SANTOS (ADVOGADO) (REPRESENTANTE LEGAL)
ELIETE ABADIA RIBEIRO SANTOS (EXECUTADO)	
	ROBSON CARNEIRO PIRES (ADVOGADO) CHARLTON HESTON BARBOSA (ADVOGADO) CRISTIANO ALVES DA COSTA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARIA VALQUIRIA DOS SANTOS PEREIRA (INTERESSADO)	
	LUCILENE BISPO DA PAZ (ADVOGADO) ANDREA CRISTINA FREITAS CARDOSO (ADVOGADO)
FERNANDO CEZAR TOBIAS DA SILVA (LEILOEIRO)	
JOSE GAGLIARDI (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
276233257	18/05/2026 10:26	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 25ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0729213-11.2018.8.07.0001****Réu(s)/Executado(s): ELIETE ABADIA RIBEIRO SANTOS****Advogado(s): ROBSON CARNEIRO PIRES (176037MG), CHARLTON HESTON BARBOSA (85947MG), CRISTIANO ALVES DA COSTA SILVA (30779DF)****Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO QUINTA DOS IPES****Representante legal: ANDERSON MACHADO ADVOGADOS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA****Advogado(s): ANDERSON FERNANDO RODRIGUES MACHADO (30291DF), EVELAINE LIMA GALVAO (51361DF), BRUNA RAFAELA GUIMARAES SANTOS (58355DF)****Interessado: MARIA VALQUIRIA DOS SANTOS PEREIRA****Advogado(s): LUCILENE BISPO DA PAZ, ANDREA CRISTINA FREITAS CARDOSO****Interessado: JOSE GAGLIARDI****Código Leilojus: #2138**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Julio Roberto Dos Reis**, Juiz(a) de Direito da **25ª 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 <https://www.dfleiloes.com.br/>, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **FERNANDO CÉZAR TOBIAS DA SILVA**, portador(a) do CPF nº **410.917.951-34**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **13**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **15 de junho 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 **18 de junho de 2026, às 15h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **276093657**.

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 possessórios sobre o imóvel descrito como: **Condomínio Quinta dos Ipês, Conjunto 6, Lote 2, Jardim Botânico, São Sebastião-DF. Casa composta de garagem sem acabamento e inativada, sala de estar, cozinha, 3 quartos, sendo uma suíte, banheiro social e área de serviço.. Dados do registro do imóvel: Imóvel sem matrícula imobiliária (direitos possessórios). Inscrição do imóvel no registro fazendário: 49400533.**

Avaliação: **R\$ 289.000,00 (duzentos e oitenta e nove mil reais)**, conforme avaliação de ID 173863952.

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

Os débitos tributários e condominiais não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante. 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). Em consulta realizada no sítio eletrônico da Secretaria da Fazenda do DF em 11/05/2026 com a inscrição do imóvel (49400533) constatou-se a existência de débitos na Dívida Ativa de IPTU/TLP, referente ao exercício ao ano 2010, 2011, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2025 totalizando em R\$ 7.344,96. Caberá ainda à parte interessada verificar outros débitos incidentes sobre o imóvel que não constem dos autos, conforme determina o art. 18 da Resolução 236/CNJ.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 74.704,19 (setenta e quatro mil e setecentos e quatro reais e dezenove centavos), conforme consta no Cálculo de ID 270439706.



CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) <https://www.dfleiloes.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.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **Sra. ELIETE ABADIA RIBEIRO SANTOS - CPF: 876.423.106-25 (EXECUTADO)**, endereço Avenida Manoel Coelho Resende, 551, fundos, Bairro Mato Grosso, Estrela do Sul/MG. 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 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 25ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

Quem pretender arrematar na modalidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta antes de iniciados os leilões, sendo para o 1º Leilão, até às 15h10min do dia 15 de junho de 2026 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 15h10min do dia 18 de junho de 2026, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

O pagamento será realizado à vista ou na forma do art. 895, do CPC (Decisão ID 183124783).

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 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, 18 de maio de 2026.

Polliana De Paiva Estrêla

ASSISTENTE- FC03 Assinado por delegação.

