



18/09/2026

Número: 0757117-93.2024.8.07.0001

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Órgão julgador: 16ª Vara Cível de Brasília

Endereço: Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, Ala B, Salas 6063-2, Zona Cívico-Administrativa,
BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900

Última distribuição : 26/12/2024

Valor da causa: R\$ 47.869,95

Processo referência: 0757117-93.2024.8.07.0001

Assuntos: Concurso de Credores

Nível de Sigilo: 0 (Público)

Justiça gratuita? NÃO

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DOS MORADORES E TITULARES DE POSSE DO RESIDENCIAL QUINTAS DO SOL II (EXEQUENTE)	
	STEFANY DOS SANTOS ALMEIDA (ADVOGADO) (REPRESENTANTE LEGAL) LEONARDO LEMOS CAVALCANTE FARIAS (ADVOGADO) ANDRE SARUDIANSKY (ADVOGADO)
CESAR DE SOUZA (EXECUTADO ESPÓLIO DE)	
	ALICE CECILIA GUIMARAES DE SOUZA (REPRESENTANTE LEGAL)

Outros participantes	
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
291234094	17/09/2026 17:33	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 16ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0757117-93.2024.8.07.0001****Réu(s)/Executado(s): CESAR DE SOUZA****Representante legal: ALICE CECILIA GUIMARAES SOUZA****Autor(es)/Exequente(s): ASSOCIACAO DOS MORADORES E TITULARES DE POSSE DO RESIDENCIAL QUINTAS DO SOL II****Representante legal: MOREIRA LAMEGO ADVOGADOS - EPP****Advogado(s): STEFANY DOS SANTOS ALMEIDA (76944DF), LEONARDO LEMOS CAVALCANTE FARIAS (72810DF), ANDRE SARUDIANSKY (35753DF)****Código Leilojus: #2595**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Cleber De Andrade Pinto**, Juiz(a) de Direito da **16ª 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.CAPITALLEILOES.COM.BR**, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ADRIANO DE SOUZA CARDOSO**, portador(a) do CPF nº **699.776.071-68**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **33**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **9 de novembro de 2026**, às **13h10min**, 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 **13h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme previsto no **art. 891, parágrafo único, do CPC**.

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 a Casa nº 24 do Conjunto 20 da Quadra 07, Condomínio Quintas do Sol II, Brasília-DF, com área de terreno entre 600 m2 e 800 m2 e área edificada entre 180 m2 a 200 m2, estando lote situado, na última casa da última rua do condomínio, com a lateral esquerda e os fundos voltados à área de mata, enquanto a lateral direta confronta com outro lote com edificação residencial, possuindo muros nas laterais e grades de ferro na frente, enquanto o fundo é vazado e está direcionado à área de mata [área de proteção ambiental], sendo a casa com três quartos, sendo um deles com banheiro, sala e cozinha num único espaço, um banheiro social, uma varanda e uma área de serviço na lateral, imóvel coberto por telha americana e forro de madeira, piso coberto por cerâmica e paredes com marcas de sujeira e mofo. O imóvel conta com calçada de cimento e a rua onde se localiza é asfaltada, possuindo ele um terreno irregular em razão do declive. Conta com uma garagem descoberta em sua lateral direita. O lote é bastante arborizado e o quintal é coberto por vegetação . Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: **R\$ 847.800,00 (oitocentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais)**, conforme avaliação de ID 274828268.

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

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). 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 tributários e condominiais não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante. GRAVAMES/RESTRICÇÕES: (art. 886, inciso VI do CPC): Por se tratar de alienação de imóvel sem matrícula imobiliária (direitos possessórios) não foi possível verificar a existência de eventuais gravames/restrições incidentes sobre o bem



DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 59.169,08 (cinquenta e nove mil e cento e sessenta e nove reais e oito centavos), conforme consta no Cálculo de ID 267251004.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro (www.capitalleiloes.com.br), aceitando os termos e condições informados. Após a finalização do cadastro será encaminhado ao interessado via e-mail uma mensagem de confirmação de cadastro juntamente com a senha de acesso ao sistema. O simples cadastro no site não habilita o usuário a participar dos leilões eletrônicos. Para participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha enviada por e-mail, clicar em "MEUS DADOS" e proceder com o envio do RG, CPF/CNPJ (no caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio-administrador) e do Comprovante de Endereço (arts. 12 e 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

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(s) foto(s) do(s) bem(ns) constante(s) do site do Leiloeiro são meramente ilustrativas de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do(s) bem(ns) constante(s) do edital

OBSERVAÇÃO: A alienação judicial de imóvel sem matrícula imobiliária (direitos possessórios) não é capaz de regularizar questões fundiárias pendentes e não confere ao arrematante outros direitos além daqueles reconhecidos aos demais cessionários do mesmo condomínio.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **ALICE CECILIA GUIMARAES SOUZA**. 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 ARREMATACÃO:

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 16ª 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 13h10min do dia 9 de novembro de 2026 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 13h10min do dia 12 de novembro de 2026**, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito ao Leiloeiro via e-mail (capitalleiloesdf@gmail.com), até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 895, incisos I e II do CPC). As propostas de parcelamento deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem alienado, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento e saldo (art. 895, §§ 1º e 2º do CPC). No caso de atraso no pagamento de quaisquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC). As propostas de pagamento de lances à vista sempre prevalecerão sobre a proposta de pagamento parcelado, sendo que a apresentação da proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §§ 6º e 7º do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Sendo em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, incisos I e II do CPC). No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (art. 895, § 9º do CPC). Em atenção ao que determina o art. 18, §3º do Provimento nº 51/2020 do TJDFT, o valor de todas as propostas de parcelamento enviadas via e-mail contendo dia e hora de recebimento ficarão visíveis no site e serão inseridas no campo "avisos gerais" dentro do leilão, abaixo do campo "descrição", cabendo aos interessados o acompanhamento da inserção de novas propostas para eventual redimensionamento até o horário limite de 13h10m estabelecido para o 1º ou 2º leilão, conforme o caso, quando então não será mais possível o envio de propostas de parcelamento via e-mail. FICAM OS INTERESSADOS DESDE JÁ CIENTES DE QUE OS LANCES OFERECIDOS DIRETAMENTE NO SITE SERÃO SEMPRE CONSIDERADOS COMO PAGAMENTO À VISTA

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, 17 de setembro de 2026.
Juiz Cleber De Andrade Pinto

