



22/05/2026

Número: **0700731-82.2020.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 9º Andar, Ala A, Sala 902, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **30/03/2020**

Valor da causa: **R\$ 95.248,82**

Processo referência: **0700731-82.2020.8.07.0001**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO AVENIDA SHOPPING (EXEQUENTE)	
	HUGO FLAVIO ARAUJO DE ALMEIDA (ADVOGADO)
EVERSON RICARDO ARRAES MENDES (EXECUTADO)	
	EVERSON RICARDO ARRAES MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARIA GABRIELLA DE OLIVEIRA (INTERESSADO)	
	RODRIGO FURTADO ARRAES MENDES (ADVOGADO)
Eventual condômino do Kit Studio nº 128, do Ed. Avenida Shopping, Bloco B, CLSW-301, do SHCSW (INTERESSADO)	
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	
JOAO PAULO GUIMARAES RIBEIRO FERREIRA (INTERESSADO)	
	JOAO PAULO GUIMARAES RIBEIRO FERREIRA (ADVOGADO)
LEONARDO MARTINS COSTA DAHER (INTERESSADO)	
	MARIANA DAVID PINTO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
276812082	21/05/2026 13:48	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 1ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA****Processo: 0700731-82.2020.8.07.0001****Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DO EDIFICIO AVENIDA SHOPPING****Advogado(s): HUGO FLAVIO ARAUJO DE ALMEIDA (21827DF)****Réu(s)/Executado(s): EVERSON RICARDO ARRAES MENDES****Advogado(s): EVERSON RICARDO ARRAES MENDES (14332DF)****Interessado: MARIA GABRIELLA DE OLIVEIRA****Advogado(s): RODRIGO FURTADO ARRAES MENDES****Interessado: Eventual condômino do Kit Studio nº 128, do Ed. Avenida Shopping, Bloco B, CLSW-301, do SHCSW****Interessado: JOAO PAULO GUIMARAES RIBEIRO FERREIRA****Advogado(s): JOAO PAULO GUIMARAES RIBEIRO FERREIRA****Interessado: LEONARDO MARTINS COSTA DAHER****Advogado(s): MARIANA DAVID PINTO****Código Leilojus: #2186**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Issamu Shinozaki Filho**, Juiz(a) de Direito da **1ª 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 **13 de julho de 2026**, às **13h00min**, 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 **16 de julho de 2026**, às **13h00min**, 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 aquisitivos representados pela Carta de Adjudicação (Id 55863483 – p. 7) expedida pelo Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Brasília-DF extraída dos autos da reclamação trabalhista nº 0103600-74.1998.5.10.0011 em favor do devedor EVERSON RICARDO ARRAES MENDES sobre a Kit Studio nº 128, localizada no pavimento superior do Edifício Avenida Shopping, SHCSW CLSW 301, Bloco “B”, Brasília-DF (Endereço conforme Av. 04 e Av. 05 da matrícula), composto de sala, quarto com varanda integrada, área de serviço, banheiro e cozinha, com área privativa de 38,28 m2, área comum de divisão não proporcional de 4,81 m2, área comum de divisão não proporcional de 0,96 m2, área total de 44,05 m2, com matrícula no 1º Ofício de Registro de Imóveis. O imóvel avaliado possui excelente localização ficando localizado na principal avenida comercial do Sudoeste, o prédio é repleto de comércio, o uso das unidades podem ser tanto para comercial e o uso residencial, o que agrega valor venal, pois com isso abre mais o leque de procura por imóveis com essas características, o fácil acesso e a excelente infraestrutura de (água, energia elétrica, telefone e coleta de lixo), e além dos seguintes comércio, supermercados, centros comerciais, hospitais, escolas, bancos, postos de combustíveis e utilidades em geral. OBSERVAÇÃO: Ficam os interessados cientificados de que as providências necessárias para o pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e emolumentos cartoriais para registro da carta de adjudicação expedida pelo Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Brasília-DF (Processo nº 0103600-74.1998.5.10.0011) em favor do devedor EVERSON RICARDO ARRAES MENDES ficarão a cargo do arrematante. Dados do registro do imóvel: 94.546. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 48609234.

Avaliação: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), conforme avaliação de ID 256870605.

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

Os débitos tributários anteriores (como IPTU e Taxa de Limpeza Pública - TLP, ou IPVA) subrogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º do CPC e art. 130, parágrafo único do CTN. Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (como débitos condominiais) ficarão a cargo do arrematante. Todavia, por se tratar de ação de cobrança de taxas condominiais o valor apurado no leilão servirá para pagamento do crédito condominial. 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: Conforme certidão de ônus acostada aos autos (Id 275706510) datada de 13/05/2026, constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames: R. 10 – PENHORA determinada pelo Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Brasília-DF (Processo 0103600-74.1998.5.10.0011) R. 17 – PENHORA determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Brasília-DF (Processo 0700731-82.2020.8.07.0001) Av. 18 – INDISPONIBILIDADE determinada pelo TRT da 2ª Região – GAEPP/SP (Processo 01976003919955020029), R. 19 – PENHORA determinada pelo Juízo da 3ª Vara de Fazenda Pública do DF (Processo 0702501-547.2023.8.07.0018) e Av. 20 – INDISPONIBILIDADE determinada pelo Juízo da Vara de Execução Fiscal do DF (Processo nº 0013973.8.2002.8.07.0001)

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 95.248,82 (noventa e cinco mil e duzentos e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos), conforme consta no Cálculo de ID 272650442.

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: Ficam os interessados cientificados de que as providências necessárias para o pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e emolumentos cartoriais para registro da carta de



adjudicação expedida pelo Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Brasília-DF (Processo nº 0103600-74.1998.5.10.0011) em favor do devedor EVERSON RICARDO ARRAES MENDES ficarão a cargo do arrematante.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **O devedor EVERSON RICARDO ARRAES MENDES – CPF nº 497.620.871-00**. 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 1ª 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, 21 de maio de 2026.



Pollyanna Leonis Lopes

FC-05 Assinado por delegação.

Gerado por 699.776.071-68 em 22/05/2026 16:31:48
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO