15/10/2026

Número: **0721353-46.2024.8.07.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 5015-1, 5º Andar, Ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **28/05/2024**
Valor da causa: **R$ 12.620,92**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DA SCLRN 707 BLOCO F (EXEQUENTE)	
	MAÍRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA (ADVOGADO) CLOVIS POLO MARTINEZ (ADVOGADO) FABIANA MEDEIROS CASTRO (ADVOGADO)
EDUARDO LUIZ DA ROCHA (EXECUTADO)	
	ADRIANO SANTOS DE ALMEIDA (ADVOGADO) BRUNO MEDEIROS DURAO (ADVOGADO) LORENA PONTES IZEQUIEL LEAL (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARTINEZ, CASTRO & VARGAS ADVOGADOS (INTERESSADO)	
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (INTERESSADO)	
	NEI CALDERON (ADVOGADO)
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
294542769	14/10/2026 16:12	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

Gerado por 699.176.071-68 em 15/10/2026 19:01:33
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA
Processo: 0721353-46.2024.8.07.0001
Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DA SCLRN 707 BLOCO F
Advogado(s): MAIRA RIBEIRO VARGAS DE OLIVEIRA (49285DF), CLOVIS POLO MARTINEZ (12701DF), FABIANA MEDEIROS CASTRO (43461DF)
Réu(s)/Executado(s): EDUARDO LUIZ DA ROCHA
Advogado(s): ADRIANO SANTOS DE ALMEIDA (237726RJ), BRUNO MEDEIROS DURAO (152121RJ), LORENA PONTES IZEQUIEL LEAL (245274RJ)
Interessado: MARTINEZ, CASTRO & VARGAS ADVOGADOS
Interessado: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Advogado(s): NEI CALDERON
Código Leilojus: #2610

Cópia gerada por CPF 699.776.071-68 em 15/10/2026 13:01:33 ADRIANO DE SOUZA CARDOSO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Edioni da Costa Lima**, Juiz(a) de Direito da **2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS 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, conforme decisão de ID **286764273**.

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 15h30min**, 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 **12 de novembro de 2026, às 15h30min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50%** 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 DO BEM

1. **Direitos aquisitivos/fiduciários sobre o imóvel constituído pela Loja 5, localizada no pavimento térreo do Bloco F, Quadra 707, Setor Comercial Local Residencial Norte (SCLR/NORTE), Brasília/DF, com a área privativa de 57,8875 m², área comum de 12,2035 m², área total de 70,0910 m², com matrícula no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. OBSERVAÇÃO: Conforme petição (Id 289249735) datada de 01/09/2026 apresentada pelo Banco Santander Brasil S/A, o saldo devedor da alienação fiduciária objeto do R. 09 é de R$ 17.689,93 (dezessete mil seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e três centavos), que será quitado com o produto da arrematação. Dados do registro do imóvel: 32.398. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 45442983.**
   Avaliação: **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, conforme avaliação de ID 250518824.

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. GRAMAVES: Conforme certidão de ônus acostada aos autos, datada de 26/05/2025, constam na matrícula do imóvel os seguintes gravames: R. 09 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Banco ABN AMRO REAL S/A (Atual Banco Santander Brasil S/A), inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15 e R. 12 - PENHORA determinada pelo Juízo da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília-DF (Processo nº 0721353-46.2024.8.07.0001). OBSERVAÇÃO: Conforme petição (Id 289249735) datada de 01/09/2026 apresentada pelo Banco Santander Brasil S/A, o saldo devedor da alienação fiduciária objeto do R. 09 é de R$ 17.689,93 (dezessete mil seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e três centavos), que será quitado com o produto da arrematação

Gerado por 699.776.071-68 em 15/10/2026 13:01:33
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 48.494,81 (quarenta e oito mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e oitenta e um centavos), conforme consta no Cálculo de ID 290349466.

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

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **EDUARDO LUIZ DA ROCHA**. 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 2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DE BRASÍLIA, que poderá ser emitida pelo(a) leiloeiro(a).

Gerado por 699.***.***-68 em 15/10/2026 13:01:33
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO

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

Gerado por 699.***.***-68 em 15/10/2026 13:01:33
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO

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, 14 de outubro de 2026.
Lorena Evelyn Lôbo Resende
FC-05 Assinado por delegação.

Gerado por 699.776.071-68 em 15/10/2026 13:01:33
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO