03/11/2026

Número: **0704187-83.2020.8.07.0019**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Vara Cível do Recanto das Emas**
Endereço: **Quadra 2 Conjunto 1, Sala, Recanto das Emas, BRASÍLIA - DF, CEP: 72610-670**
Última distribuição : **17/11/2023**
Valor da causa: **R$ 14.759,83**
Processo referência: **0704187-83.2020.8.07.0019**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL BELLO RECANTO (EXEQUENTE)	
	GUSTAVO TEIXEIRA MATOS (ADVOGADO) WILKER LUCIO JALES (ADVOGADO) REBECA SILVA GOMES JALES (ADVOGADO) PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ (ADVOGADO) JULIANA PEREIRA DE OLIVEIRA KOCHE (REPRESENTANTE LEGAL)
EDNALDO FERREIRA CRUZ (REVEL)	

Outros participantes	
JALES & JALES ADVOGADOS (INTERESSADO)	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
	LEONARDO DA COSTA ARAUJO LIMA (ADVOGADO)
LUCIENE MARQUES DE SOUSA BARRETO (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
295495059	21/10/2026 15:22	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: VARA CÍVEL DO RECANTO DAS EMAS
Processo: 0704187-83.2020.8.07.0019
Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL BELLO RECANTO
Representante legal: JULIANA PEREIRA DE OLIVEIRA KOCHE
Advogado(s): GUSTAVO TEIXEIRA MATOS (0046237ADF), WILKER LUCIO JALES (38456DF), REBECA SILVA GOMES (39051DF), PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ (0049053ADF)
Réu(s)/Executado(s): EDNALDO FERREIRA CRUZ
Interessado: JALES & JALES ADVOGADOS
Interessado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Advogado(s): LEONARDO DA COSTA ARAUJO LIMA
Código Leilojus: #2725

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Pedro Oliveira de Vasconcelos**, Juiz(a) de Direito da **VARA CÍVEL DO RECANTO DAS EMAS**, 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 **290252627**.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal WWW.MARQUESBARRETOLEILOES.COM.BR, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **LUCIENE MARQUES DE SOUSA BARRETO**, portador(a) do CPF nº **669.615.131-15**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **95**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **1 de dezembro de 2026, às 13h10min**, 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 13h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **70%** 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. **Apartamento n. 1206, Vaga de Garagem n. 64, Lote n. 24, Quadra 406, Avenida dos Eucaliptos, Recanto das Emas/DF, matrícula n. 329218, registrado no Cartório do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal. . Dados do registro do imóvel: 329218. Inscrição do imóvel no registro fazendário: nao consta .**
   Avaliação: **R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, conforme avaliação de ID 276279703.

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

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).
R.12/329218 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA
DATA: 05 de fevereiro de 2016.

Escritura Pública, mencionado no R.11. DEVEDOR FIDUCIANTE: EDNALDO FERREIRA CRUZ, qualificado no R.11. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada no R.4.

VALOR DA DÍVIDA: R$ 144.448,29.
R.13/329218 – PENHORA
DATA: 09 de abril de 2026.

Por força do Termo de Penhora, datado de 02 de março de 2026, expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível do Recanto das Emas – DF, extraído dos autos do processo nº 0704187-83.2020.8.07.0019, Cumprimento de Sentença movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELLO RECANTO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.875.164/0001-32, em

desfavor de EDNALDO FERREIRA CRUZ, qualificado no R.11, foi PENHORADO o imóvel objeto, para a garantia da dívida de R$ 36.100,84.

FIEL DEPOSITÁRIO: EDNALDO FERREIRA CRUZ.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 41.975,17 (quarenta e um mil e novecentos e setenta e cinco reais e dezessete centavos), conforme consta no Cálculo de ID 284289462.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) WWW.MARQUESBARRETOLEILOES.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 VARA CÍVEL DO RECANTO DAS EMAS, 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, 21 de outubro de 2026.
Juiz Pedro Oliveira De Vasconcelos