



Número: **0711553-35.2022.8.07.0010**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria**

Endereço: **QR 211, sala 110, 1 andar, ala A, Santa Maria, BRASÍLIA - DF, CEP: 72511-100**

Última distribuição : **16/12/2022**

Valor da causa: **R\$ 30.713,42**

Assuntos: **Despesas Condominiais, Penhora / Depósito/ Avaliação**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
<b>SETOR TOTAL VILLE - CONDOMINIO UM (EXEQUENTE)</b>	
	<b>DAVI YURI DE MORAES (ADVOGADO)</b>
<b>GLAUCIA MONTEIRO (EXECUTADO)</b>	
	<b>DEBORAH FARKAS DE ARAUJO (ADVOGADO)</b>

Outros participantes	
<b>CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)</b>	
	<b>LAZARO JOSÉ GOMES JÚNIOR (ADVOGADO)</b>
<b>DANIEL OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO)</b>	
<b>EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL (INTERESSADO)</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
235012220	08/05/2025 14:01	<a href="#">Edital</a>	Edital

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Fórum Des. José Dilermando

Segunda Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria

FÓRUM DES. JOSÉ DILERMANDO MEIRELLES, ÁREA ESPECIAL  
CENTRAL

2ª ANDAR, Telefone: 3103-5707, CEP: 72535550, Santa Maria-DF

2vcivel.sta@tjdft.jus.br, Horário de Funcionamento: 12h00 às 19h00

**EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL****PROCESSO N.: 0711553-35.2022.8.07.0010 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****Autor(es)/Exequente(s): SETOR TOTAL VILLE - CONDOMÍNIO UM (CNPJ:  
17.223.854/0001-30)****Advogado(s): DAVI YURI DE MORAES – OAB/DF 0051196A****Réu(s)/Executado(s): GLAUCIA MONTEIRO (CPF: 014.354.401-29)****Advogado(s): DEBORAH FARKAS DE ARAUJO – OAB/DF 61825****Terceiro Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04)**

O Excelentíssimo Sr. Dr. Mário Henrique Silveira de Almeida, juiz de direito da 2ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria/DF, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **leilão eletrônico** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial **DANIEL OLIVEIRA JUNIOR**, devidamente inscrito na JUCIS – DF nº 114/2021, através do portal **www.doleiloes.com.br**.

**DATAS E HORÁRIOS**

**1o leilão:** inicia-se no dia **27/05/2025, às 16:20 horas**, aberto por mais 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 80% do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1o leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

**2o leilão:** inicia-se no dia **30/05/2025, às 16:20 horas**, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 60% do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento da primeira hasta. Sobrevindo lance nos 03



Este documento foi gerado pelo usuário 554.\*\*\*.\*\*\*-68 em 09/05/2025 12:49:37

Número do documento: 2505081401420000000213726599

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2505081401420000000213726599>

Assinado eletronicamente por: MARIO HENRIQUE SILVEIRA DE ALMEIDA - 08/05/2025 14:01:42

Num. 235012220 - Pág. 1

(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 gestor 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 DO(S) BEM(NS):** Direitos Aquisitivos sobre Apartamento nº 202, c/ 72,09m<sup>2</sup>, sendo 64,20m<sup>2</sup> área privativa e 7,89m<sup>2</sup> área de uso comum de, Bloco H, Setor Total Ville - Condomínio 01, Rua 600, Lote 601, Residencial Total Ville Setor Meirelles, Santa Maria, Brasília/DF, 5º CRI Distrito Federal nº 32.770, a saber: – Direitos Aquisitivos sobre o Apartamento nº 202, Bloco H, do empreendimento denominado "Setor Total Ville - Condomínio 01", com área privativa de 64,20m<sup>2</sup>, área de uso comum de 7,89m<sup>2</sup>, totalizando a área de 72,09m<sup>2</sup>, com fração ideal de 0,003219, localizado na Lote 601, Rua 600, Residencial Total Ville - Setor Meireles - Santa Maria - RA-XIII-DF, cuja área total do terreno é de 35.488,00m<sup>2</sup>. **Obs. 01:** Trata-se de imóvel residencial do tipo apartamento padrão normal, localizado em condomínio fechado de prédio de apartamentos com controle de acesso por portaria 24 horas, murado e com área de lazer composta por playground, piscina, churrasqueira, salão de festas. Obs.: O ocupante do imóvel não permitiu a entrada no imóvel para uma vistoria detalhada das condições atuais do apartamento, foi observado apenas através da porta aberta que a sala do apartamento se encontra em condições normais, com acabamentos, pisos e pinturas de padrão normal, sem grandes luxos ou acabamentos caros. A região conta com infraestrutura completa: rede água e esgoto, energia elétrica, asfalto, guia e sarjetas, rede de telefonia, transporte coletivo, creches e escolas nas imediações. A ocupação da região é mista: comercial e residencial, com edificações de padrão normal. Nas proximidades do imóvel há concentração de condomínios do mesmo padrão do condomínio. Imóvel matriculado sob nº 32.770 no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), em 22 de setembro de 2023.

**LANCE MÍNIMO 1º LEILÃO:** R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais).

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais).

**ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC):** Consta Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, com saldo devedor no valor R\$ 82.532,72 (oitenta e dois mil, quinhentos e trinta e dois reais e setenta e dois centavos), informado em 04/06/2024; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.



**\*\*\*Obs.:** O débito exequendo tem natureza condominial e é prioritário, devendo ser satisfeito pelo produto da alienação. O saldo remanescente da alienação será vertido em favor do crédito do credor fiduciário, tanto quanto baste à sua satisfação. Em caso de insuficiência do produto da alienação do bem para a satisfação da fidúcia, deverá o credor fiduciário direcionar eventual pretensão creditória à própria parte executada, não recaindo o ônus da alienação fiduciária sobre eventual arrematante, o qual receberá o bem livre do referido gravame.

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS:** Caberá a parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (por exemplo: débitos condominiais) e os débitos anteriores tributários (por exemplo: IPTU e TLP) incidirão sobre o preço da arrematação (§ 1º do artigo 908 do CPC e artigo 130 § único do Código Tributário Nacional - CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do Código de Processo Cível e Art. 130, Par. Único do Código Tributário Nacional).

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 49.908,96 (quarenta e nove mil, novecentos e oito reais e noventa e seis centavos), em 24 de março de 2025.

### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site da leiloeiro [www.doleiloes.com.br](http://www.doleiloes.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 leilado encontra-se em poder da Executada, o qual foi designado como depositário do bem. 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 leiloeiro 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 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 Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria/DF, que poderá ser emitida pelo leiloeiro.

Quem pretender arrematar na modalidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta antes de iniciados os leilões, sendo para o 1º Leilão, até as 16h20min do dia 27/05/2025 e/ou para arrematação no 2º Leilão, até as 16h20min do dia 30/05/2024, sob pena de NÃO apreciação pelo Juízo. As propostas deverão ser apresentadas conforme regras abaixo:

Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado **desde que apresentada proposta por escrito até o início de cada leilão, a qual estará sujeita a aceitação do(a) Juiz(a)**. As propostas deverão ser apresentadas diretamente ao Leiloeiro até o horário de início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, até o horário de início do segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses; Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA; Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação; Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação; Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**Obs.:** As propostas de pagamento do lance à vista terão preferência sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme determina o art. 895, § 7º do CPC.

**Comissão do leiloeiro:** A comissão de leiloeiro, prevista em lei ou fixada pelo juízo da causa em, no mínimo, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, bem como 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 leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro 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.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Conforme o provimento Judicial 51/2020, o Leiloeiro Oficial poderá usufruir da assinatura digital no auto de arrematação utilizando certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICP-Brasil.

Em relação aos lances ocorridos de forma presencial e online, os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de 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, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

**Dúvidas e esclarecimentos:** contatar com o leiloeiro pelos telefones 0800-707-9339 ou e-mail [contato@danieloliveiraleiloes.com.br](mailto:contato@danieloliveiraleiloes.com.br). Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados ao e-mail [contato@danieloliveiraleiloes.com.br](mailto:contato@danieloliveiraleiloes.com.br).

Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDF (www.tjdft.jus.br). nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do Leiloeiro 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.

Santa Maria/DF, 02 de maio de 2025.

**MÁRIO HENRIQUE SILVEIRA**

**Juiz de Direito**

(assinado eletronicamente)

