



Número: **0735173-40.2021.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **10ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 7.006-2, 7º andar, Ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **06/10/2021**

Valor da causa: **R\$ 3.463,20**

Processo referência: **0735173-40.2021.8.07.0001**

Assuntos: **Despesas Condominiais, Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ENCANTO DO LAGO II (EXEQUENTE)	
	SOLANGE DE CAMPOS CESAR (ADVOGADO) CIRLENE CARVALHO SILVA (ADVOGADO)
DENIVALDO FRANCA SOUZA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
CARVALHO & CESAR ADVOGADOS ASSOCIADOS (INTERESSADO)	
GUSTAVO MORETTO GUIMARAES DE OLIVEIRA (LEILOEIRO)	
MORAIS LEITE EMPREENDIMENTOS LTDA - ME (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
239613703	16/06/2025 12:58	<a href="#">Leilão Eletrônico de Imóvel</a>	Edital

**10VARCVBSB**  
10ª Vara Cível de Brasília**Processo: 0735173-40.2021.8.07.0001****Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)****Assunto: Despesas Condominiais (10467)****EXEQUENTE: ASSOCIACAO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ENCANTO DO LAGO II****EXECUTADO: DENIVALDO FRANCA SOUZA****EDITAL DE INTIMAÇÃO E DE REALIZAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO – ARTIGO 886, DO CPC. LEILÃO DE BEM IMÓVEL COM MATRÍCULA EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS****Processo: 0735173-40.2021.8.07.0001****Exequente: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ENCANTO DO LAGO II - CNPJ: 33.968.955/0001-96****Advogado: Solange de Campos Cesar – OAB/DF 32.477; Cirlene Carvalho Silva – OAB/DF 22.792****Executado: DENIVALDO FRANCA SOUZA - CPF 400.166.411-91****Advogado: Não há.****Interessado: Moraes Leite Empreendimentos Ltda – CNPJ 23.161.526/0001-59**

O Dr. Jayder Ramos de Araújo, Juiz de Direito Titular da 10ª Vara Cível de Brasília, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, nos dias e hora abaixo especificados será levado a LEILÃO ELETRÔNICO o bem descrito no presente edital.

Quem pretender adquirir o citado bem deve estar ciente de que aplicam-se à espécie os preceitos do Código de Processo Civil em vigor, assim como de que o bem está sendo vendido no estado de conservação em que se encontra. O lance efetuado por cheque será reconhecido como feito, para fins



de arrematação, somente após a devida compensação bancária, não sendo admitidos cheques de terceiros ou de fora da praça.

**FORMA DE REALIZAÇÃO:** O leilão realizar-se-á através de plataforma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial Gustavo Moretto Guimarães de Oliveira, devidamente inscrito na JUCIS – DF nº 118/2021, através dos portais [www.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br) e [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos Aquisitivos de um lote de terreno nº 23, da Quadra 04, do Condomínio Residencial Encanto do Lago II, localizado na Rodovia GO 060, KM 62, Fazenda Capão, Zona Rural, com total de 1.935,21m<sup>2</sup>, sendo 1.500,00m<sup>2</sup> área privativa e 435,21m<sup>2</sup> de área de uso comum, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Alameda Encanto do Lago medindo 16,00 metros; fundo para os lotes 33/34, medindo 15,85 metros, lado direito para o lote 24, medindo 102,14 metros; lado esquerdo para o lote 22, medindo 101,17 metros. Possui uma casa de alvenaria, com estrutura da cobertura de madeira e coberta com telhas de amianto, com quatro cômodos, incluindo os banheiros, sala e cozinha integradas. Área aberta em “L” do lado direito e nos fundos da casa, com piso todo na cerâmica, área de churrasqueira e piscina. Imóvel inscrito na matrícula n. 20.819 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Alexânia/GO e Inscrição Cadastral nº 231.0004.0023.000, junto à Prefeitura de Alexânia/GO.

**DEPOSITÁRIO FIEL:** O executado Denivaldo Franca Souza - CPF 400.166.411-91, conforme decisão de ID. 179291054.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 29/10/2024 (ID. 217765240, fls. 20/21).

**VISITAÇÃO:** A visitação poderá ser agendada em horário comercial, por intermédio do leiloeiro, que adotará as providências necessárias junto à administração do condomínio. Fica o Leiloeiro ou pessoa indicada por ele, autorizado a fotografar e/ou visitar o(s) bem(ns) objeto(s) deste leilão para fins de divulgação nos meios de comunicação, marketing ou portal eletrônico do Leiloeiro, devendo as pessoas físicas e/ou jurídicas colaborarem para o bom exercício das funções do Leiloeiro. O Leiloeiro comunicará ao Juízo qualquer tipo de ato comissivo e/ou omissivo de pessoas físicas e/ou jurídicas que impeçam o bom exercício das funções de Leiloeiro para a realização das hastas públicas.

Preço mínimo para alienação no 1º leilão: valor de avaliação.

Preço mínimo para alienação no 2º leilão: 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, nos termos da decisão de ID. 237296499.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 3.463,20 (três mil e quatrocentos e sessenta e três reais e vinte centavos), atualizados até 30/10/2024 (ID. 238449948).

**ÔNUS/RESTRICÇÕES/PENDÊNCIAS:** Não constam restrições registradas na matrícula do imóvel.

**DATAS E HORÁRIOS** (horários de Brasília)



1º Leilão: início dia 30/06/2025 às 12:10h, aberto por mais 10 minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º Leilão: início dia 03/07/2025 às 12:10h, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento do primeiro leilão.

O sistema eletrônico 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 CNJ 236/2016). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, para o segundo leilão. O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento do primeiro leilão. 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 (art. 21 da Resolução CNJ 236/2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de falhas em equipamentos, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, por incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas, quedas ou impossibilidades técnicas de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br) ou através do site [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), aceitar os termos e condições nos termos da Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. O bem a ser leiloadado encontra-se em poder do Executado, o qual foi designado como depositário do bem (caso os bens estejam no depósito, indicar essa situação). 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. As fotos do bem constante do site do Leiloeiro são meramente ilustrativas de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do bem constante do edital. 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 nos equipamentos do participante, 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 de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. Nos termos dos § 2º do art.



892 do CPC, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, devendo este manifestar sua preferência via e-mail ao Leiloeiro designado. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante. O usuário declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital. 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. A(s) foto(s) e/ou vídeos 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. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse. (Art. 901, caput, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, do preço e da comissão pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guias de depósito judicial em favor do Juízo, que poderão ser emitidas pelo leiloeiro. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do CPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7º da Resolução CNJ n. 236/2016) e deverá ser depositada em conta judicial vinculada a este Juízo. Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo do certame. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo desistência prevista nos arts. 775 ou 903, §5º do CPC, o leiloeiro, caso tenha levantado o valor recebido a título de comissão, devolverá ao arrematante o respectivo montante, corrigido monetariamente pelo INPC, índice oficial adotado pelo TJDFT para correção monetária. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação.

**DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS:** Conforme consulta realizada em 22/05/2025 junto à Prefeitura Municipal de Alexânia/GO (ID. 237614205), foram identificados débitos de ITU/Contribuição de Iluminação Pública vencidos no valor de R\$ 7.085,50 (sete mil e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos). Os débitos tributários e condominiais, à exceção dos valores executados neste processo, existentes até a data de arrematação, serão sub-rogados no valor da arrematação, bem como o valor de R\$ 35.222,98 (trinta e cinco mil e duzentos e vinte e dois reais e noventa e oito



centavos) junto à empresa Morais Leite Empreendimentos, conforme informado na petição de ID. [231956275](#), ficando a cargo do arrematante os valores devidos a partir da data da arrematação. Caberá à parte interessada a verificação de débitos incidentes sobre o imóvel que não constem dos autos (art. 18 da Resolução CNJ 236/2016). Os débitos de arrematação, emolumentos e eventuais despesas para a desocupação do imóvel são de responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 29 da Resolução CNJ 236/2016).

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** O auto de arrematação será assinado, pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, e será juntado aos autos pelo leiloeiro, quando terá início o prazo previsto no art. 903, §2º do CPC. O arrematante terá o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis para assinar o auto de arrematação (art. 20, caput, do Provimento nº 051/2020, do TJDF). Fica autorizada a assinatura digital por meio de certificado digital A3 ou similar (art. 4º, IX, “d” do Provimento nº 051/2020 do TJDF). O leiloeiro deverá encaminhar o auto de arrematação, para o email [10vcivel.bsb@tjdft.jus.br](mailto:10vcivel.bsb@tjdft.jus.br) para que a Secretaria do Juízo adote as providências visando à assinatura do auto pelo Magistrado, com posterior devolução ao leiloeiro para que proceda à juntada aos autos. Fica autorizada a assinatura digital do auto de arrematação, desde que utilizado certificado digital A3 ou equivalente, na forma da normatização do ICP-Brasil, conforme art. 4º. IX, d, do Provimento n.º 51, de 13/10/2021, da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

**OBSERVAÇÕES:** O imóvel será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ 236/2016). O Leiloeiro Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJDF (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.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Contatar com o Leiloeiro ou a equipe da empresa organizadora do Leilão, Sumaré Leilões pelo Telefone/Whatsapp: (61) 3246-5715 ou e-mail: [atendimento.tjdft@gustavomorettoleiloeiro.com.br](mailto:atendimento.tjdft@gustavomorettoleiloeiro.com.br). Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados através da plataforma.

E, para que no futuro não se alegue ignorância e para conhecimento do(s) interessado(s), especialmente do(s) réu(s) acima qualificado(s), que fica(m) desde logo INTIMADOS(S) da(s) data(s) e hora da realização do leilão público eletrônico, caso não tenha(m) êxito a(s) intimação(ões) por publicação(ões) ou pessoal(is), nos termos do art. 889, inciso I, do CPC. Expediu-se o presente Edital em 02 (duas) vias de igual teor, que vai assinado eletronicamente e publicado na rede mundial de computadores, via plataforma de editais do TJDF (www.tjdft.jus.br), nos termos do art. 887, §1º do CPC, no site do leiloeiro ([www.gustavomorettoleiloeiro.com.br](http://www.gustavomorettoleiloeiro.com.br), [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) e [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br)) e em todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior



divulgação da venda, bem como, *ad cautelam*, afixada uma via, em local visível e de fácil acesso, no mural da vara, conforme o Provimento Geral da Corregedoria do TJDFT.

Eu, Ravisio Eduardo Faria Braga, Diretor de Secretaria, o subscrevo e assino, por delegação do Magistrado.

BRASÍLIA, DF, 16 de junho de 2025 12:46:19.

RAVISIO EDUARDO FARIA BRAGA

Diretor de Secretaria

