



Número: **0708170-83.2021.8.07.0010**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria**

Endereço: **QR 211, sala 1.10, 1 andar, ala A, Santa Maria, BRASÍLIA - DF, CEP: 72511-100**

Última distribuição : **01/11/2021**

Valor da causa: **R\$ 15.949,00**

Processo referência: **0708170-83.2021.8.07.0010**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
SETOR TOTAL VILLE CONDOMINIO TREZE (EXEQUENTE)	
	JOSE ALVES COELHO (ADVOGADO)
DAIANE DE SOUZA LELES (EXECUTADO)	

Outros participantes	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
	ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
GUSTAVO MORETTO GUIMARAES DE OLIVEIRA (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
246787774	19/08/2025 16:36	Edital	Edital

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E
DOS TERRITÓRIOS**1VCFOSMA** 1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e
Sucessões de Santa Maria

QR 211, sala 107, 1 andar, ala A, Santa Maria, BRASÍLIA

- DF - CEP: 72511-100

Telefone: (61) 3103-5706 Horário de atendimento: 12:00

às 19:00 email: 1vcivel.sta@tjdft.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO

Número do processo: **0708170-83.2021.8.07.0010**

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: SETOR TOTAL VILLE CONDOMINIO TREZE

EXECUTADO: DAIANE DE SOUZA LELES

A Excelentíssima Doutora Jackeline Cordeiro de Oliveira, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria/DF, na forma da lei, FAZ SABER por este Edital de 1º e 2º Leilões para os que o virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada a alienação dos bens abaixo descritos neste edital, com fundamento no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil. 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 e www.sumareleiloes.com.br, de acordo com as regras expostas a seguir:

1. DO LEILÃO:

1.1. 1º LEILÃO: inicia-se no primeiro dia útil subsequente à publicação do Edital e encerra-se **dia 08/09/2025, às 18:00 horas, por valor igual ou superior ao da avaliação**, atualizada através da Atualização Monetária, calculada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

1.2. 2º LEILÃO: inicia-se imediatamente após o encerramento do primeiro leilão e encerra-se no **dia 11/09/2025, às 18:00 horas, por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação**, atualizada através da Atualização Monetária, calculada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

1.3. Não ocorrendo a alienação em 1º Leilão, será aberto o 2º Leilão, conforme data e horário supra, nos termos do art. 886, inciso V do Código de Processo Civil.

2. DOS OBJETOS DO LEILÃO:



Este documento foi gerado pelo usuário 280.***.***-38 em 20/08/2025 14:40:24

Número do documento: 25081916362700000000224195289

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25081916362700000000224195289>

Assinado eletronicamente por: JACKELINE CORDEIRO DE OLIVEIRA - 19/08/2025 16:36:27

Num. 246787774 - Pág. 1

2.1. Imóvel: Apartamento localizado à Rua 200, Lote 201, Bloco 04, Apartamento 203, Setor Total Ville, Condomínio 13, Santa Maria/DF, com área privativa de 44,96m², composto por 02 quartos, sala de estar e jantar integradas, cozinha, banheiro e área de serviço. **Matrícula nº 47.600 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.**

3. AVALIAÇÃO DO BEM:

3.1. O bem imóvel foi avaliado em R\$180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS), conforme laudo de avaliação (ID 202867601), realizado em 22 de junho de 2024.

3.2. Os valores constantes na avaliação, deverão ser atualizados consoante índices oficiais do Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

4. DOS DÉBITOS:

4.1. Constan débitos referente a natureza condominial, no valor de R\$ 33.163,20 (trinta e três mil, cento e sessenta e três reais e vinte centavos), atualizado até 21/05/2025.

4.2. Consta débito de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, no importe de R\$ 128.651,91 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos), atualizado até 25/07/2022, que serão de responsabilidade do arrematante.

4.3. Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos. (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

4.4. O arrematante recebe o bem livre de ônus, débitos ou constrições até a data de expedição da respectiva Carta de Arrematação nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil.

4.5. Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

4.6. Ainda, consoante o art. 130 do Código Tributário Nacional, e art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, os débitos de natureza propter rem sub-rogam-se sobre o respectivo preço, já que a arrematação em hasta pública é considerada aquisição originária, desse modo, caberá a parte arrematante indicar nos autos os débitos atualizados, no prazo de 30 (trinta) dias contados da expedição da carta de arrematacao, a fim de que seja resguardado de eventuais débitos remanescentes, ainda, deverá solicitar a expedição de ofício ao órgão público competente a fim de que promova a cobrança e/ou inscrição em dívida ativa dos débitos sob responsabilidade do ex proprietário.

5. ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC):

5.1. R. 07 - Alienação Fiduciária para garantia de dívida junto à Caixa Econômica Federal.

5.2. Caberá ao interessado se atualizar das informações junto aos órgãos públicos ou de controle a respeito de eventuais restrições.



5.3. Após a expedição da carta de arrematação deverá o interessado diligenciar junto aos órgãos competentes a fim de proceder a baixa das constrações e registros necessários.

6. VISITAÇÃO:

6.1. Fica desde já, o Leiloeiro e a equipe preparadora do leilão, devidamente identificados, a vistoriar o bem objeto do presente e realizar captação de imagens para inseri-las na plataforma onde o leilão ocorrerá de forma eletrônica.

6.2. Os interessados nos bens objeto do leilão poderão vistoriá-los em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do Leiloeiro www.gustavomorettoleiloeiro.com.br e www.sumareleiloes.com.br ou nos autos do processo.

6.3. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão, sendo vedado aos proprietários, possuidores ou detentores dos bens criarem embaraços à visita, sendo desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura de bens, posto que é obrigação do interessado em participar da participação da hasta efetuar a vistoria antes de sua realização.

7. DOS LANCES E PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO (CONDIÇÕES DE VENDA):

7.1. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.gustavomorettoleiloeiro.com.br ou através do site www.sumareleiloes.com.br, aceitar os termos e condições nos termos da Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14.

7.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.3. O bem a ser leiloado 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Nos termos dos § 2º do art. 892 do Código de Processo Civil, 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.

7.7. 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.

7.8. O usuário declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital.

7.9. 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).

8. PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:

8.1. A arrematação deverá ser à vista, podendo efetuar o pagamento no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), guia de depósito judicial, depositado diretamente no processo, que será encaminhado ao e-mail indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

9.1. A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ).

9.2. A comissão do leiloeiro deverá ser paga integralmente, à vista, concomitantemente com o pagamento do lance, através guia de depósito judicial, que será encaminhado ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão, não sendo possibilitado seu parcelamento.

9.3. A comissão será devida ao leiloeiro independentemente da venda ter ocorrido pela modalidade de leilão, já que terá contado com os serviços deste auxiliar. Desse modo, caso haja a venda direta do bem, ou ainda, seja objeto de dação em pagamento de eventual dívida, será devido o percentual de 5% sobre o valor da venda ou sobre o valor de avaliação ao leiloeiro, pelos serviços desempenhados durante o processo.

9.4. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, ficando a cargo do executado o pagamento.

9.5. 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.

10. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS:

10.1. O(a) Executado(a), coproprietário de bem indivisível, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, as partes e demais interessados que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados das realizações dos respectivos leilões, nos termos do art. 889 do CPC.



10.2. Todos, durante o procedimento do leilão, que cometerem violência ou fraude na arrematação judicial sujeitam-se às penas do crime tipificado no art. 358 do Código Penal.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS:

11.1. Fica desde já autorizado, o Leiloeiro e a equipe preparadora do leilão, devidamente identificados, a vistoriar o bem objeto presente e realizar captação de imagens para inseri-las na plataforma onde o leilão ocorrerá de forma eletrônica.

11.2. O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

11.3. O leiloeiro público oficial não se enquadra na condição 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.

11.4. O bem serão vendidos em caráter ad corpus e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ nº 236/2016)

11.5. Correrão por conta do(a) arrematante após a arrematação as despesas a transferência patrimonial dos bens arrematados (29 da Resolução CNJ nº 236/2016), tributos (impostos e taxas), contribuições, seguros, emolumentos, alvarás, certidões, escrituras públicas, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e todos os débitos que incidirem sobre bem excetuados aqueles quitados com o produto da presente, bem como as providências necessárias para a imissão de posse se for o caso.

11.6. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização.

11.7. Os lances ofertados estarão condicionados ao deferimento pela Juíza da Vara.

11.8. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, aplicando-se o expresso no art. 903 do CPC.

11.9. Este edital está em conformidade com a Resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

12. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:

12.1. 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.

12.2. Os documentos para efetivação do cadastro no portal deverão ser enviados através da plataforma.

12.3. Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFt (www.tjdft.jus.br), nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do gestor do leilão e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos



para maior divulgação da venda, quais sejam: www.gustavomorettoleiloeiro.com.br, www.sumareleiloes.com.br e www.publicjud.com.br, em atenção ao exposto no art. 887, § 2º do CPC.

12.4. 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.

12.5. O presente edital de leilão judicial é lavrado por determinação do Juízo, elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial.

Santa Maria/DF, 19 de agosto de 2025.

Jackeline Cordeiro de Oliveira
Juíza de Direito

