



20/08/2025

Número: **0738056-41.2023.8.07.0016**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **2º Juizado Especial Cível de Brasília**

Endereço: **Fórum José Júlio Leal Fagundes(TJDFT), SMAS - Setor de Múltiplas Atividades Sul, Trecho 4, Lotes 6/4, -, Bloco 3, 1º andar, Asa Sul, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **14/07/2023**

Valor da causa: **R\$ 29.847,55**

Processo referência: **0738056-41.2023.8.07.0016**

Assuntos: **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 CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTIPARK (EXEQUENTE)	
	GILSON FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO) ELIZANGELA FERNANDES DE CASTRO (ADVOGADO) GERALDO FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO) DELLEON RODRIGUES DE SOUZA SILVA (ADVOGADO) BRUNO FILIPE SOUSA DA SILVA (ADVOGADO)
BRUNO RAPHAEL DE OLIVEIRA AMORIM (EXECUTADO)	
	ALAOR RIBEIRO JUNIOR (ADVOGADO) THALITA ARRAIS GUIMARÃES (ADVOGADO)

Outros participantes			
MARIA VITORINO DO NASCIMENTO (LEILOEIRO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
246578875	18/08/2025 13:51	Edital	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

2º Juizado Especial Cível de Brasília

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário BRUNO RAPHAEL DE OLIVEIRA AMORIM – CPF 080.811.861-74 e demais interessados, expedido nos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, requerido por ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTIPARK – CNPJ 45.812.950/0001-59, processo de nº 0738056-41.2023.8.07.0016.

O Dr. FLÁVIO AUGUSTO MARTINS LEITE, Juiz de Direito do 2º Juizado Especial Cível de Brasília, na forma da lei, FAZ SABER que, com fulcro no artigo 879, II, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento no 51/2020 do TJDF c/c Portaria GC no 188/2016, através do website da leiloeira www.mariavitorinoleiloeira.com.br, portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação sobre os direitos possessórios do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia da publicação do edital de leilão e encerramento no dia 29 de setembro de 2025, às 14:00 horas (horário de Brasília/DF), entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso não haja licitantes no 1º Leilão, fica desde já designado o 2º Leilão com término no dia 02 de outubro de 2025 às 14:00 horas (horário de Brasília/DF), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% valor da avaliação.

Descrição do bem: Os direitos possessórios sobre o Lote 12 do Condomínio Residencial Altipark, situado no final da Rua 06 do Altiplano Leste, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília/DF. O lote possui área estimada de 400 m², encontra-se desocupado, com vegetação nativa e sem cercas ou demarcações. A via de acesso ao lote é pavimentada com bloquetes, e a frente do condomínio é parcialmente murada. O Residencial Altipark está em fase inicial de implantação, com poucos lotes ocupados,

não sendo ainda regularizado, motivo pelo qual os lotes não possuem matrícula individual.

Avaliação: O valor do bem a ser leiloadado é de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação de ID 231124654.

Ônus sobre o bem imóvel: Sobre o bem imóvel não constam ônus.

Débitos de Impostos e Taxas: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloadado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Valor da dívida: R\$ 29.847,55 (vinto e nove mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), conforme planilha atualizada em 16/05/2025, no ID 241919049.

Condições de venda:



- 1) O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 16, § 4º do Provimento 051/2020 do TJDFT);
- 2) Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 17, parágrafo único do Provimento 051/2020 do TJDFT);
- 3) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema da leiloeira e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site da leiloeira, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art.18, § 2º Provimento 051/2020 do TJDFT);
- 4) Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 5) A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda (artigo 23 do Provimento no 051/2020, do TJDFT). O pagamento será de imediato, por meio de depósito judicial (artigo 11 do Provimento no 051/2020, do TJDFT), cuja guia de depósito identificado vinculado ao Juízo do processo será disponibilizada pela leiloeira. O comprovante deverá ser enviado para o e-mail mariavitorino.leiloeira@gmail.com;
- 6) Com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução e disponibilizada pela Leiloeira (art. 19 do Provimento nº 051/2020, do TJDFT);
- 7) O pagamento deverá ser à vista. O arrematante, após o encerramento do leilão, receberá um e-mail com instruções para efetuar o pagamento. O arrematante enviará à Leiloeira o comprovante de pagamento para o e-mail mariavitorino.leiloeira@gmail.com (artigo 19, § 2º do Provimento nº 051/2020, do TJDFT);
- 8) O auto de arrematação será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil. 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 TJDFT). Fica autorizada a assinatura digital por meio de certificado digital A3 ou similar (art. 4º, IX, “d” do Provimento nº 051/2020 do TJDFT);
- 9) Não sendo realizado o pagamento, os lances imediatamente anteriores serão comunicados ao juiz da causa para apreciação (art. 21 do Provimento nº 051/2020, do TJDFT e art. 903 do Código de Processo Civil);
- 10) O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil), e arcará com a comissão de 5% devida à leiloeira;



11) Caberá à parte interessada verificar a existência de 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 tributários anteriores (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, a fim de terem preferência sobre os demais créditos e débitos (art. 323, art. 908, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil e art. 130, § único do Código Tributário Nacional);

12) O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude à leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão da leiloeira (art. 23 da LEF);

13) O imóvel será vendido em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente;

14) O arrematante deverá se certificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do imóvel;

15) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço dos direitos aquisitivos do bem arrematado e a comissão da Leiloeira, deduzidas as despesas incorridas (art. 23, §4º do Provimento nº 051/2020, do TJDF);

16) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos dos executados. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, caput, e §1º do Código de Processo Civil;

17) Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz da execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até a decisão final do recurso;

18) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência dos direitos aquisitivos do bem arrematado para o seu nome, bem como despesas com a desmontagem, a remoção, o transporte, a transferência, a guarda e a conservação do bem (art. 23, caput, do Provimento nº 051/2020, do TJDF). Para transferir o bem arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”;

19) As fotos do bem constante no site da Leiloeira são meramente

ilustrativas, de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do



bem constante do edital;

20) Mesmo inexistindo menção expressa no Edital, considere válidos os artigos do Código de Processo Civil que tratam do leilão de bens penhorados, aplicando-se o mesmo critério também para o Provimento 51/2020 do TJDF.

Leiloeira: o leilão será realizado pela Sra. MARIA VITORINO DO NASCIMENTO, leiloeira pública oficial registrada na Jucis/DF sob nº 65.

Dúvidas e esclarecimentos: mediante agendamento prévio, na sede da leiloeira, localizada na SCS, Quadra 2, Bloco C, Lote 22, Edifício Serra Dourada, Sala 609 (Parte C243), Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70300-902, ou ainda, pelo telefone 61-98257-0959 e e-mail: mariavitorino.leiloeira@gmail.com.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, e demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso haja necessidade de intimação pessoal e não sejam localizados.

Brasília/DF, 18 de agosto de 2025.

FLÁVIO AUGUSTO MARTINS LEITE

Juiz de Direito

