12/01/2026

Número: **0707141-84.2024.8.07.0012**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de São Sebastião**
Endereço: **CMA 04, sala 217, 2 andar, Centro (São Sebastião), BRASÍLIA - DF, CEP: 71691-075**
Última distribuição : **20/09/2024**
Valor da causa: **R$ 3.554,22**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CRIXA - CONDOMINIO IV (EXEQUENTE)	
	JOSE ALVES COELHO (ADVOGADO)
EDILEUZA COSTA DE OLIVEIRA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
260745608	19/12/2025 12:20	Edital LeilloJus	Edital LeilloJus

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 2ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SÃO SEBASTIÃO
Processo: 0707141-84.2024.8.07.0012
Autor(es)/Exequente(s): CRIXA - CONDOMINIO IV
Advogado(s): JOSE ALVES COELHO (23468DF)
Réu(s)/Executado(s): EDILEUZA COSTA DE OLIVEIRA
Código Leilojus: #1603

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Wander Lage Andrade Junior**, Juiz(a) de Direito da **2ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SÃO SEBASTIÃO**, 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.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal https://www.bastonleiloes.com.br/, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **MOUZAR BASTON FILHO**, portador(a) do CPF nº **071.583.088-04**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **115**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **2 de fevereiro de 2026, às 13h10min**, por valor equivalente ou superior a **100,00%** 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 **5 de fevereiro de 2026, às 13h10min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **245672026**.

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

- **Um apartamento, com área total de 116,14m², localizado na Rua 02, Lote 03, Bloco R, Unidade 201, Apto. 401 no Condomínio Crixá IV, São Sebastião-DF. O bem possui 47,75m² de área privativa e 68,39m² de área de uso comum. Além disso, possui uma sala, dois quartos, um banheiro e uma cozinha. A região onde se encontra o imóvel dispõe de rede de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, vias asfaltadas, cobertura de internet, coleta de lixo e entrega postal. Registro anterior nº 158.885. Dados do registro do imóvel: Matrícula nº 166.492, Livro 2 - Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília-DF. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
  Avaliação: **R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**, conforme avaliação de ID 233914994.

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).

ÔNUS: sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, conforme R-5 e AV-7 da matrícula nº 166.492, Livro 2 - Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF
02) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0707141-84.2024.8.07.0012, em que Crixá Condomínio IV move contra Edileuza Costa de Oliveira, perante a 2ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de São Sebastião/DF, conforme R-9 da matrícula nº 166.492, Livro 2 - Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF.

OBSERVAÇÃO: O título fiduciário registrado sob R-5 e AV-7 da matrícula nº 166.492, foi devidamente liquidada em 28 de setembro de 2023, ficando, portanto, o imóvel livre desse ônus, conforme manifestação da credora, Caixa Econômica Federal em ID 228184965 - Pág. 1/2, de 07 de março de 2025.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam Débitos Tributários no valor de R$ 412,93 (quatrocentos e doze reais e noventa e três centavos), conforme Certidão de Dívida Ativa - Positiva de ID 253666608 - Pág. 1, de 16 de outubro de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 4.643,02 (quatro mil e seiscentos e quarenta e três reais e dois centavos), conforme consta no Cálculo de ID 226334431.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) https://www.bastonleiloes.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.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser integral e à vista, bem como realizado de imediato pelo(a) arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico, nos termos do art. 892 do CPC, conforme Decisão Interlocutória de ID 245672026 - Pág. 1/2, de 08 de agosto de 2025.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **Edileuza Costa de Oliveira** , endereço Rua 02, Lote 01, Crixá, Condomínio IV, Apartamento 401, Bloco “R”, São Sebastião/DF. 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 da leiloeira 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 2ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DE SÃO SEBASTIÃO, 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, 19 de dezembro de 2025.
Juiz Wander Lage Andrade Junior