13/11/2026

Número: **0727558-62.2022.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **3ª Vara Cível de Brasília**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 9º Andar, Ala B, Sala 912, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **25/07/2022**
Valor da causa: **R$ 35.721,48**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO BLOCO E DA SCLN 411 (EXEQUENTE)	
	ANDRE SARUDIANSKY (ADVOGADO) LEONARDO LEMOS CAVALCANTE FARIAS (ADVOGADO) STEFANY DOS SANTOS ALMEIDA (ADVOGADO)
SERGIO GOVEA PEREIRA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
298196907	12/11/2026 13:01	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 3ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA
Processo: 0727558-62.2022.8.07.0001
Autor(es)/Exequente(s): CONDOMINIO DO BLOCO E DA SCLN 411
Advogado(s): ANDRE SARUDIANSKY (35753DF), LEONARDO LEMOS CAVALCANTE FARIAS (72810DF), STEFANY DOS SANTOS ALMEIDA (76944DF)
Réu(s)/Executado(s): SERGIO GOVEA PEREIRA
Código Leilojus: #2706

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Geilza Fatima Cavalcanti Diniz**, Juiz(a) de Direito da **3ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA**, 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, conforme decisão de ID **293983123**.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal https://www.custodioleiloes.com.br/, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES** , portador(a) do CPF nº **086.025.206-03**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **170**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **30 de novembro de 2026, às 16h50min**, por valor equivalente ou superior a **100%** 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 **3 de dezembro de 2026, às 16h50min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **80%** da avaliação.

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

1. **Direitos aquisitivos de um imóvel comercial, com área total de 53,02m², localizado no Setor Comercial Local Residencial Norte (SCL/Norte), no subsolo do Bloco E, da quadra 411 constituído pela loja número 15 no município de Brasília/DF. O imóvel possui área privativa de 40,05m² e área comum de 12,97m². Registro anterior n° 42.146 . Dados do registro do imóvel: Este imóvel está matriculado sob o n° 57.459, Livro 2, Registro Geral, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF.. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**
   Avaliação: **R$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, conforme avaliação de ID 291977541.

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).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 35.721,48 (trinta e cinco mil e setecentos e vinte e um reais e quarenta e oito centavos), conforme consta no Cálculo de ID 245063224.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) https://www.custodioleiloes.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 leiloado encontra-se em poder de **Sérgio Govea Pereira**. 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(a) leiloeiro(a) 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 3ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA, 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, 12 de novembro de 2026.
Ana Paula Laricchia Martins
FC-05 Assinado por delegação.