26/08/2025

Número: **0704626-26.2022.8.07.0019**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Vara Cível do Recanto das Emas**
Endereço: **Quadra 2 Conjunto 1, Sala, Recanto das Emas, BRASÍLIA - DF, CEP: 72610-670**
Última distribuição : **17/11/2023**
Valor da causa: **R$ 99.744,64**
Assuntos: **Alienação Judicial**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
NOEMIA CHAVES (EXEQUENTE)	
	ROSILENE DOS SANTOS (ADVOGADO)
NADIA DOS SANTOS OLIVEIRA (EXECUTADO)	
	WILLIAM SANTOS GONÇALVES (ADVOGADO)
NEUSA DOS SANTOS OLIVEIRA FILHA (EXECUTADO)	
	WILLIAM SANTOS GONÇALVES (ADVOGADO)

Outros participantes	
CELIO APARECIDO MILITAO (INTERESSADO)	
	ENILTON DOS SANTOS BISPO (ADVOGADO)
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
247435805	25/08/2025 16:45	Edital	Edital

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Vara Cível do Recanto das Emas/DF

Endereço: Quadra 02, Conjunto 01, Sala 2.10, 2º andar, Recanto das Emas, Brasília - DF - CEP: 72610-670

E-mail: vcrem@tjdft.jus.br

Fale Conosco:
Atendimento exclusivamente pelo Balcão Virtual – Videochamada

Acesse o **QR Code** à direita ou o link https://balcaovirtual.tjdft.jus.br/ e procure por Vara Cível do Recanto das Emas

Horário de Atendimento: segunda à sexta-feira, 12h às 19h

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

* Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

Processo Nº 0704626-26.2022.8.07.0019
Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)
EXEQUENTE: NOEMIA CHAVES
EXECUTADO: NADIA DOS SANTOS OLIVEIRA, NEUSA DOS SANTOS OLIVEIRA FILHA

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO de BEM IMÓVEL para intimação das executadas e coproprietárias do bem Nádia dos Santos Oliveira - CPF nº 076.608.551-15 e Neusa dos Santos Oliveira Filha – CPF nº 103.755.544-91, seus cônjuges se casadas forem, o fiel depositário do bem, e demais interessados, requerido por Noêmia Chaves - CPF nº 042.331.311-87, Processo nº 0704626-26.2022.8.07.0019.

O Dr. Pedro Oliveira de Vasconcelos, MM. Juiz de Direito da Vara Cível do Recanto das Emas/DF, 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 TJDFT c/c Portaria GC nº 188/2016, através do website do leiloeiro www.custodioleiloes.com.br, portal de leilões online, levará a público pregão de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início no dia da publicação do edital de leilão e encerramento no dia 22 de setembro de 2025, às 17:00 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 2° Leilão com término no dia 25 de setembro de 2025, às 17:00 horas (horário de Brasília/DF), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO, o qual deverá ser pago à vista conforme decisão de ID 243147406.

Descrição do bem: Os direitos possessórios de uma chácara, denominado “Chácara da Vovó Neusa”, localizado na Rodovia BR 060, KM 22, lado esquerdo, sentido Brasília, na cidade de Recanto das Emas/DF, com área de 19,4 hectares, ou 194.000,000 m², temos que ela possui 19,4 módulos fiscais, e desta forma é uma propriedade de grande porte.

No imóvel há as seguintes benfeitorias: A) Uma casa simples composta de: uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social. A casa é feita de pré-moldado e utilizada como morada pelo

caseiro. A casa possui tamanho aproximado de 25 m². B) Uma casa simples composta de: uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social e um canil. A casa é feita de pré-moldado e utilizada como morada principal da chácara. A casa possui tamanho aproximado de 35 m². C) No local, constatei que a chácara trata-se de imóvel rural sem destinação específica. Não há plantações, nem criação de animais. O bem imóvel a ser leiloado não possui Matrícula.

Avaliação: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 1.980.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação do ID 210535322 - Pág. 1/18, realizado em 03/09/2024.

Ônus sobre o bem imóvel: Sobre o bem imóvel a ser leiloado não constam ônus descritos nos autos.

Estado do bem: O bem imóvel pode encontrar-se ocupado e a sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

Valor da dívida Exequenda: R$ 99.744,64 (noventa e nove mil setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), conforme ID 205734345 - Pág. 1 de 29 de julho de 2024.

Condições de venda:

1) O bem será vendido 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 lanço 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 lanços (art. 17, parágrafo único do Provimento 051/2020 do TJDFT);

3) Durante a alienação, os lanços 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 lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 18, § 2º Provimento 051/2020 do TJDFT);

4) Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

5) A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda (artigo 23 do Provimento nº 051/2020, do TJDFT), que será emitido através de depósito judicial. 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 pelo Leiloeiro. O comprovante deverá ser enviado para o e-mail sac@custodioleiloes.com.br;

6) Com a aceitação do lanço, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução e disponibilizada pelo Leiloeiro (art. 19 do Provimento nº 051/2020, do TJDFT);

7) O pagamento deverá ser realizado de imediato, por depósito judicial (art. 19, § 1º da Portaria nº 051/2020, do TJDFT). O arrematante, após o encerramento do leilão, receberá um e-mail com instruções para efetuar o pagamento. O arrematante enviará ao Leiloeiro o comprovante de pagamento para o e-mail sac@custodioleiloes.com.br (artigo 19, § 2º do Provimento nº 051/2020, do TJDFT);

8) O auto de arrematação será assinado, pelo juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro, 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) A parte exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigada 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 da parte exequente (art. 892, §1°, do Código de Processo Civil), e arcará com a comissão de 5% devida ao Leiloeiro.

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 do Leiloeiro (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 cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal aos imóveis, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as 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 do bem arrematado e a comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas (art. 23 §4º do Provimento nº 051/2020, do TJDFT);

16) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos do executado. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, caput, e §1° 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 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 TJDFT). Para transferir o bem arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”;

19) Se o valor da arrematação for superior ao crédito da exequente, a comissão e despesas mencionadas nos itens 10 e 18 acima poderão ser deduzidas do produto da arrematação (art. 23, § 2º do Provimento nº 051/2020, do TJDFT); e

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 TJDFT.

Leiloeiro: o leilão será realizado pelo Sr. Marcos Rodrigo Custódio Soares, Leiloeiro Público Oficial registrado na Jucis/DF sob nº 170.

Dúvidas e esclarecimentos: mediante agendamento prévio, na sede do Leiloeiro, localizada na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, com escritório na SCS Quadra n° 02, Conjunto C, n° 22, Ed. Serra Dourada, sala 609 – parte C, 233 – Asa Sul, CEP 70300-902 em Brasília/DF, ou ainda, pelo telefone : 08000610050 e email: sac@custodioleiloes.com.br.

Ficam as executadas e coproprietárias do bem, seus cônjuges se casadas forem, o fiel depositário do bem, e demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso haja necessidade de intimação pessoal e não sejam localizados.

Recanto das Emas/DF, 03 de dezembro de 2024.

Recanto das Emas/DF.

Documento datado e assinado digitalmente