



Número: **0717131-22.2021.8.07.0007**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível de Taguatinga**

Endereço: **Área Especial Setor C Norte Único, -, -, Taguatinga Norte (Taguatinga), BRASÍLIA - DF,**

**CEP: 72115-901**

Última distribuição : **27/09/2021**

Valor da causa: **R\$ 35.879,61**

Processo referência: **0717131-22.2021.8.07.0007**

Assuntos: **Correção Monetária**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes                                                   | Advogados                                                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ELDORADO CONSTRUCAO E COMERCIO LTDA - EPP<br>(EXEQUENTE) |                                                                       |
|                                                          | ERIKA FUCHIDA (ADVOGADO)<br>CARLOS HENRIQUE DE LIMA SANTOS (ADVOGADO) |
| ZENILTON DE PINA DA CRUZ (REVEL)                         |                                                                       |

| Outros participantes               |  |
|------------------------------------|--|
| FABIO MANOEL GUIMARAES (LEILOEIRO) |  |

| Documentos |                     |                                 |                 |
|------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|
| Id.        | Data da Assinatura  | Documento                       | Tipo            |
| 284884358  | 28/07/2026<br>12:57 | <a href="#">Edital LeiloJus</a> | Edital LeiloJus |

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL****Cartório: 3ª VARA CÍVEL DE TAGUATINGA****Processo: 0717131-22.2021.8.07.0007****Autor(es)/Exequente(s): ELDORADO CONSTRUCAO E COMERCIO LTDA - EPP****Advogado(s): ERIKA FUCHIDA (21358DF), CARLOS HENRIQUE DE LIMA SANTOS (20605DF)****Réu(s)/Executado(s): ZENILTON DE PINA DA CRUZ****Código Leilojus: #2357**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Fernanda D'Aquino Mafra**, Juiz(a) de Direito da **3ª VARA CÍVEL DE TAGUATINGA**, 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 [www.fabioleiloes.com.br](http://www.fabioleiloes.com.br), sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **FÁBIO MANOEL GUIMARÃES**, portador(a) do CPF nº **397.427.509-63**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **109**.

**DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):**

O **1º pregão** inicia-se no dia **24 de agosto de 2026, às 13h50min**, 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 **27 de agosto de 2026, às 13h50min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **282033466**.

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

•Direitos aquisitivos e possessórios sobre o imóvel urbano denominado Lote 03 da Quadra U do Condomínio Porto do Sol, Corumbá IV, Alexânia/GO, correspondente à fração ideal de 0,002653%, com a área total de 1.289,68m², sendo área privativa de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e área de uso comum de 289,68m², com as seguintes confrontações: fazendo frente para a Rua 10, medindo 20,00 metros fundos para o Lote 16 da Quadra U, medindo 20,00 metros lado direito para o Lote 04 Quadra U, medindo 50,00 metros e lado esquerdo para o Lote 02 da Quadra U, medindo 50,00 metros. Benfeitoria: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui 01 (um) Barraco com 03 (três) cômodos construídos em madeira, com estrutura de madeira e cobertura de telhas de amianto. O piso é rústico de cimento. Pelo lado direito, há 40 (quarenta) estacas de eucalipto tratado, todas fincadas, mas sem arame. Na frente, existem 12 (doze) estacas de eucalipto tratado com cinco fios de arame liso. Nos fundos, também há 12 (doze) estacas de eucalipto tratado com cinco fios de arame liso. Pelo lado esquerdo, parte do muro é construído em alvenaria, pertencente ao vizinho. O imóvel conta com 02 (duas) caixas d'água, 01 (uma) com capacidade de 500 litros e outra de 1.000 litros. As benfeitorias acima descrita não se encontram averbadas na matrícula do imóvel, ficando a cargo do arrematante a adoção de todas as providências necessárias à sua regularização perante os órgãos competentes, bem como o pagamento de eventuais despesas, custas, taxas, emolumentos e demais encargos incidentes. Obs.: No pomar, encontram-se plantados mangueiras, bananeiras, mandioca, 01 (um) canteiro de hortaliças e 01 (um) pé de seriguela. Há 01 (uma) porteira frontal de madeira, dividida em duas partes, medindo aproximadamente quatro meses de largura. Consta a existência de fornecimento regular de energia elétrica, água e acesso à internet no imóvel. Dentre as árvores frutíferas, são: mangueiras (03), abacateiros (02), limoeiros (04), aceroleiras (02), seriguelas (01), figueira (01), ameixeira (01), tangerineiras (02), laranjeira tipo poncã (01), coqueiros (02), tamarindeiro (01) e pitangueira (01). Encontra-se em bom estado de conservação, apresentando-se limpa e devidamente cuidada. Imóvel com Inscrição Municipal nº. 000.000U.0003.000 e matriculado sob o nº. 27.411 no Cartório de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Alexânia/GO.. Dados do registro do imóvel: Não consta. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.

Avaliação: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme avaliação de ID 247054859.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP e IPVA), ÔNUS REAIS E OUTRAS:

Alienação fiduciária em favor do Eldorado Loteamento Ltda. Consta débitos de condomínio no valor de R\$ 16.743,88 (dezesesseis mil, setecentos e quarenta e três mil, oitenta e oito centavos), informado em 19 de junho de 2024 Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. 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. A responsabilidade de encargos tributários, multas e demais débitos eventualmente incidentes sobre o bem deverá ser suportada pelo arrematante, o qual comprovará, em 10 (dez) dias, a respectiva quitação. Para tanto, deverá juntar cópia de comprovante de pagamento nos autos. Eventuais custas com depósito público igualmente deverão ser suportadas pelo arrematante, com preferência.

O valor do débito deverá ser descontado do valor da arrematação e o saldo remanescente, caso haja, deverá ser depositado em Juízo. 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\$ 35.879,61 (trinta e cinco mil e oitocentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos)**, conforme consta no Cálculo de ID 201266488.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a) [www.fabioleiloes.com.br](http://www.fabioleiloes.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.

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 público, se houver. (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Civil).

#### **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 TAGUATINGA, 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](http://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 TJDF (www.tjdft.jus.br). Nos termos do art. 887, §1º 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, 28 de julho de 2026.**

**Roberta Magalhães Diniz**

*DIRETOR DE SECRETARIA Assinado por delegação.*

