



Número: **0041844-72.2011.8.07.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **20ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 5.059-2, 5º Andar, Ala B, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **19/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 1.540.674,30**

Assuntos: **Espécies de Títulos de Crédito**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
POLLO INVEST ASSESSORIA LTDA (EXEQUENTE)	
	Fernando Carneiro Brasil (ADVOGADO)
ROBERTO GOMES DE OLIVEIRA (REVEL)	
	RAFAEL DA CUNHA COHEN (ADVOGADO)
LUIZ CARLOS CAUZIM RIVERA (EXECUTADO)	
	WILLIANS DUARTE DE MOURA (ADVOGADO) EDUARDO DE SA MARTON (ADVOGADO)
RUBEN CAUZIM RIVERA (EXECUTADO)	
	MARIA APARECIDA CAUZIM RIVERA (REPRESENTANTE LEGAL) EDUARDO DE SA MARTON (ADVOGADO)
MARIA APARECIDA CAUZIM RIVERA (EXECUTADO)	
	EDUARDO DE SA MARTON (ADVOGADO)
JT EQUIPAMENTOS ELETRONICOS LTDA - ME (EXECUTADO)	
THIAGO CAUZIM RIVERA (EXECUTADO)	
	EDUARDO DE SA MARTON (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO DF E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
CLAUDIA DE SOUZA OLIVEIRA (INTERESSADO)	
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
293152599	01/10/2026 18:53	Edital LeiloJus	Edital LeiloJus

**EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL**

Cartório: 20ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

Processo: 0041844-72.2011.8.07.0001

Réu(s)/Executado(s): ROBERTO GOMES DE OLIVEIRA

Advogado(s): RAFAEL DA CUNHA COHEN (54539DF)

Réu(s)/Executado(s): LUIZ CARLOS CAUZIM RIVERA

Advogado(s): WILLIANS DUARTE DE MOURA (130951SP), EDUARDO DE SA MARTON (228347SP)

Réu(s)/Executado(s): RUBEN CAUZIM RIVERA

Representante legal: MARIA APARECIDA CAUZIM RIVERA

Advogado(s): EDUARDO DE SA MARTON (228347SP)

Réu(s)/Executado(s): MARIA APARECIDA CAUZIM RIVERA

Advogado(s): EDUARDO DE SA MARTON (228347SP)

Autor(es)/Exequente(s): POLLO INVEST ASSESSORIA LTDA

Advogado(s): FERNANDO CARNEIRO BRASIL (29425DF)

Réu(s)/Executado(s): JT EQUIPAMENTOS ELETRONICOS LTDA - ME

Réu(s)/Executado(s): THIAGO CAUZIM RIVERA

Advogado(s): EDUARDO DE SA MARTON (228347SP)

Interessado: MINISTERIO PUBLICO DO DF E DOS TERRITORIOS

Interessado: CLAUDIA DE SOUZA OLIVEIRA

Código Leilojus: #2611

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Thaissa de Moura Guimaraes**, Juiz(a) de Direito da **20ª 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.

FORMA DE REALIZAÇÃO:

O leilão realizar-se-á de forma **ELETRÔNICA** por meio do portal **WWW.CAPITALLEILOES.COM.BR**, sendo conduzido pelo(a) leiloeiro(a) oficial **ADRIANO DE SOUZA CARDOSO**, portador(a) do CPF nº **699.776.071-68**, inscrito(a) na JUCIS/DF sob o nº **33**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília):

O **1º pregão** inicia-se no dia **9 de novembro de 2026**, às **15h40min**, 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 **12 de novembro de 2026, às 15h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **70,00%** da avaliação, conforme decisão de ID **273841747**.

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. **Parcela nº 03 de área rural com 2ha.00a00ca, situada no lugar denominado MANSÕES PARK BRASÍLIA, na antiga Fazenda Santa Barbára, localizada às margens da DF-135, Km 09, na Região Administrativa de São Sebastião, RA-XIV, Brasília-DF, possuindo nas proximidades chácaras, fazendas e outros condomínios rurais, com cadastro perante o INCRA (CCIR) sob o nº 999.903.097.853-6 e cadastro ambiental rural (CAR) sob o nº DF-5300108-B354889D6BEC473AA0CFA297F433C9FB, com matrícula no 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF . Dados do registro do imóvel: 86.130. Inscrição do imóvel no registro fazendário: Não consta.**

Avaliação: **R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais)**, conforme avaliação de ID 284130215.

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

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, IPVA ou ITR) 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). 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 tributários e condominiais não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante. GRAVAMES: Conforme certidão de ônus acostada aos autos, datada de 17/09/2026, não constam na matrícula do imóvel quaisquer gravames, à exceção da penhora determinada por este Juízo constante do R. 09 da matrícula imobiliária



DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R\$ 3.527.728,93 (três milhões e quinhentos e vinte e sete mil e setecentos e vinte e oito reais e noventa e três centavos), conforme consta no Cálculo de ID 272280750.

CONDIÇÕES DE VENDA E PARTICIPAÇÃO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro (www.capitalleiloes.com.br), aceitando os termos e condições informados. Após a finalização do cadastro será encaminhado ao interessado via e-mail uma mensagem de confirmação de cadastro juntamente com a senha de acesso ao sistema. O simples cadastro no site não habilita o usuário a participar dos leilões eletrônicos. Para participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha enviada por e-mail, clicar em "MEUS DADOS" e proceder com o envio do RG, CPF/CNPJ (no caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio-administrador) e do Comprovante de Endereço (arts. 12 e 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

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(s) foto(s) do(s) bem(ns) constante(s) do site do Leiloeiro são meramente ilustrativas de modo que havendo divergências prevalecerá a descrição do(s) bem(ns) constante(s) do edital. OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 843, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. PREFERÊNCIAS LEGAIS: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com terceiros

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 ARREMATACÃO:

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 20ª 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 TJDF.

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 TJDF (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, 1 de outubro de 2026.

Andresa Ferreira Caldeira

DIRETOR DE SECRETARIA Assinado por delegação.

