EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Cartório: 2ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA
Processo: 0034389-90.2010.8.07.0001
Autor(es)/Exequente(s): DAVIDSON DANIEL OLIVEIRA ALVES
Advogado(s): ROSEMEIRE DAVID DOS SANTOS (23915DF), ROBERTO LOUZADA MELO (10621DF)
Réu(s)/Executado(s): TROPICAL THERMAS CLUBE
Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E GESTÃO PÚBLICA
Interessado: MUNICIPIO DE CALDAS NOVAS
Código Leilojus: #2698

O(A) Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr.(a) **Carlos Eduardo Batista dos Santos**, Juiz(a) de Direito da **2ª 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 **284921831**.

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 **30 de novembro de 2026, às 15h40min**, 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 15h40min**, permanecendo aberto para lances por mais 10 minutos, que não poderão ser inferiores a **50%** 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. **Um terreno para construção urbana situado na Quadra nº 14 do loteamento denominado "JARDIM ROMA", Caldas Novas/GO, medindo 124,00 m de frente para a rua R, pelo lado direito 93,00 m com frente para a Rua C, pelo fundo 113,00 m com frente para a Rua Q e pelo lado esquerdo 94,90 m com frente para a Rua A, perfazendo a área de 13.149,00 m2, situado em área valorizada em razão de estar localizado em bairro adjacente ao centro da cidade, possuindo ruas pavimentadas, calçada e meio-fio, redes de água tratada e energia elétrica, estando sobre o imóvel o tradicional TROPICAL THERMAS CLUBE II, cercado de muro trabalhado em arte decorativa com cimento, com aproximadamente 1.000 m2 de construção (soma das divisas do imóvel mais a altura do muro), contendo no interior edificação em alvenaria com aproximadamente 700,00 m2 de construção em regular estado de conservação, composta por escritório, portaria, cozinha, banheiros, jardim japonês, com quatro piscinas termais, dois ofurôs, duas saunas com banheiro e vestiário, uma lanchonete com banheiros, dois todo águas, área de camping, várias palmeiras imperiais e plantação de côco, uma piscina de ondas, um rio lento, bar molhado, um palco, espaço infantil. A água termal que o clube utiliza vem do poço artesiano nº 80 em noma da empresa JALINA THERMAS MINERAÇÃO LTDA que se encontra localizado nas dependências do imóvel, portanto o valor atribuído ao imóvel não levou em consideração o valor do poço artesiano por estar em nome de outra empresa. Imóvel com matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Caldas Novas-GO. Dados do registro do imóvel: 25188. Inscrição do imóvel no registro fazendário: 6.215.**
   Avaliação: **R$ 15.986.650,00 (quinze milhões e novecentos e oitenta e seis mil e seiscentos e cinquenta reais)**, conforme avaliação de ID 160090314 - Páginas 62/63.

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, 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). 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. Conforme certidão positiva de débitos acostada aos autos (Id 269835321) emitida pela Secretaria de Fazenda de Caldas Novas-GO o imóvel possuía em 12/03/2026 débitos de IPTU no valor total de R$ 304.855,71 (trezentos e quatro mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e um centavos). GRAVAMES: Conforme certidão de ônus acostada aos autos (Id 293813435), datada de 06/10/2026, constam na matrícula do imóvel os seguintes

gravames:
R. 03 - PENHORA determinada pela 1ª Vara Cível de Caldas Novas-GO (Processo nº 170431-77.1997.8.09.0024) R. 04 - PENHORA determinada pela 2ª Vara Cível de Brasília-DF (Processo nº 0034389-90.2010.8.07.0001) AV. 07 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00117302820165180161) AV. 08 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00118637020165180161) AV. 09 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 0001578232013518061) AV. 12 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00117822420165180161) AV. 17 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 0011174262016518016) AV. 18 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 0010559022017518016) AV. 19 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00104100620175180161) AV. 24 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00104213352017518016) AV. 30 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 3ª Vara Cível, Fazenda Pública e Ambiental de Caldas Novas-GO (Processo nº 05247676920088090024) AV. 33 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00105065020195180161) AV. 34 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 3ª Vara Cível, Fazenda Pública e Ambiental de Caldas Novas-GO (Processo nº 54863520920208090024) AV. 35 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 3ª Vara Cível, Fazenda Pública e Ambiental de Caldas Novas-GO (Processo nº 50521581420218090024) AV. 36 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 3ª Vara Cível, Fazenda Pública e Ambiental de Caldas Novas-GO (Processo nº 51583021220218090024) AV. 37 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00105994220215180161) AV. 38 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00105639720215180161) AV. 39 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00108323920215180161) AV. 40 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 3ª Vara Cível, Fazenda Pública e Ambiental de Caldas Novas-GO (Processo nº 05247676920088090024) AV. 41 - INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela Vara do Trabalho de Caldas Novas-GO (Processo nº 00110304220225180161) R. 42 - PENHORA determinada pelo Juízo do 1º Juizado Especial Cível e Criminal de Caldas Novas-GO (Processo nº 5163461-35.2018.8.09.0025)

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:

R$ 5.145.019,58 (cinco milhões e cento e quarenta e cinco mil e dezenove reais e cinquenta e oito centavos), conforme consta no Cálculo de ID 274416534.

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.

O bem a ser leiloado encontra-se em poder de **TROPICAL THERMAS CLUBE**. 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 2ª 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, 14 de outubro de 2026.
GEORJE DE SOUZA BARBOSA
FC-05 Assinado por delegação.