

EDITAL DE LEILÃO

GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCIS-DF sob o nº 51, com escritório de representação situado no Guará II, QE 38, Área Especial nº 8, Lote D, Brasília – DF, CEP 71070-647, devidamente autorizado pela comitente **CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ALDEIA LTDA.** (“Comitente”), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 00.486.746/0001-57, com sede no Setor SEP, Quadra 504, Bloco C, nº 37, Loja, Asa Norte, Brasília – DF, CEP 70.730-523, torna público aos interessados que realizará leilão extrajudicial (“Leilão”) dos imóveis descritos abaixo, o qual será regido pelo Decreto-lei nº 21.981/1932 e pela Instrução Normativa do DREI nº 52/2022.

1. DO OBJETO

1.1 O objeto do Leilão serão dois imóveis de propriedade da Comitente (já qualificada no preâmbulo), devidamente descritos abaixo (“Imóvel” ou, quando em conjunto, “Imóveis”).

i) **Lote 1:** Imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob a matrícula de nº 101027, caracterizado pela **loja nº 35**, situada no subsolo (pavimento semienterrado), entrada nº 13, Edifício Centro Comercial Centauro, Bloco D do CCSW-05, do SHCW, Lote 4, Brasília – DF, com área privativa de 26,87 m², área comum de 5,60 m², área total de 32,47 m² e a respectiva fração ideal de 0,0112 do terreno acima mencionado.

ii) **Lote 2:** Imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob a matrícula de nº 101028, caracterizado pela **loja nº 37**, situada no subsolo (pavimento semienterrado), entrada nº 13, Edifício Centro Comercial Centauro, Bloco D do CCSW-05, do SHCW, Lote 4, Brasília – DF, com área privativa de 27,57 m², área comum de 5,74 m², área total de 33,31 m² e a respectiva fração ideal de 0,0115 do terreno acima mencionado.

1.1.1 Os Imóveis serão adquiridos *ad corpus*, na forma e estado de conservação em que se encontram. Ao participar do presente leilão (a) Arrematante renuncia expressamente ao direito de reclamar, em juízo ou fora dele, sobre o estado, limites, confrontações, benfeitorias, acessões e instalações existentes nos Imóveis, independentemente de exatidão de área, medidas lineares, perímetro ou metragem.

1.1.2 Os Imóveis encontram-se ocupado por locatários.

1.2 A Comitente declarada que os Imóveis se encontram livres e desembaraçados de qualquer gravame, hipoteca, penhora, usufruto ou qualquer tipo de indisponibilidade, e que não se encontram sujeitos a ações reais de qualquer natureza.

2. DO LEILÃO

2.1 Local. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade virtual, no site (www.parquedosleiloes.com.br).

2.2 Data e horário. O Leilão, que será realizado em praça única, terá início no **dia 17.03.2026**, e se encerrará às **14:30 horas do dia 01 de abril de 2026**.

2.3 Preço.

Lote 1 (Loja nº 35): o imóvel foi avaliado em R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), e o lance inicial será de R\$ 206.500,00 (duzentos e seis mil e quinhentos reais). Registre-se que os lances são condicionais (*vide* item 4.3 abaixo), de modo que serão posteriormente submetidos à aprovação da Comitente, após o encerramento do Leilão.;

Lote 2: (Loja nº 37): o imóvel foi avaliado em R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), e o lance inicial será de R\$ 206.500,00 (duzentos e seis mil e quinhentos reais). Registre-se que os lances são condicionais (*vide* item 4.3 abaixo), de modo que serão posteriormente submetidos à aprovação da Comitente, após o encerramento do Leilão.;

2.4 Visitação. Será possível a visita aos Imóveis mediante agendamento prévio com o escritório do Leiloeiro, que poderá ser realizado pelo endereço eletrônico: contato@parquedosleiloes.com.br

3. DA HABILITAÇÃO

3.1 Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito horas), na plataforma do Leiloeiro, conforme sítio eletrônico indicado no item 2.1 *supra*, ocasião em que deverão aceitar os *Termos de Uso* e apresentar a seguinte documentação: (i) para pessoa física, documento de identificação pessoal (RG, CPF ou CNH) e comprovante de residência atualizado (menos de 90 dias); e (ii) para pessoa jurídica, cópia dos atos constitutivos (contrato social ou estatuto social), documentos comprobatórios dos poderes do (a) representante legal (ata de eleição e posse, procuração etc.) e documento de identificação pessoal do (a) representante legal.

4. DOS LANCES

4.1 Forma. Os lances deverão ser realizados de forma exclusivamente virtual (*on-line*), na plataforma do Leiloeiro, cujo endereço encontra-se descrito no item 2.1 do presente edital, por participantes prévia e devidamente habilitados, que acessarão a plataforma com os seus respectivos usuários (*log-in* e senha).

4.1.1 Caso se verifique algum lance nos 3 (três) últimos minutos do leilão, serão acrescentados automaticamente três minutos ao cronômetro, e assim sucessivamente, até que não haja mais lances.

4.2 Critério de Julgamento. Maior oferta de preço (lance).

4.3 **Venda Condicional**. A homologação da arrematação dependerá de prévia aprovação, pela Comitente, do valor do lance vencedor (maior oferta), ainda que esse valor seja superior ao valor do lance inicial indicado no presente edital. Caso o valor do lance vencedor (maior oferta) não seja aprovado pela Comitente, o referido lance será desconsiderado e o leilão será declarado como encerrado.

4.3.1 A Comitente terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para aprovar ou rejeitar o lance vencedor (maior oferta).

4.3.2 O silêncio da Comitente não poderá ser interpretado como aprovação tácita, de modo que, caso a Comitente não se manifeste no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, se considerará que o lance vencedor (maior oferta) foi rejeitado.

4.3.3 No prazo de 5 (cinco) dias úteis mencionados no item 4.3.1, a Comitente poderá apresentar contraproposta ao (à) arrematante, que deverá responder no prazo de até 24 (vinte e quatro). Caso o (a) arrematante não responda no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, se considerará que a contraproposta foi rejeitada, ou seja, o silêncio do (a) arrematante não será interpretado como concordância tácita.

4.4 O (a) participante assume inteira responsabilidade por eventuais falhas técnicas de rede, de hardware ou de software ocorridas nos dispositivos que eventualmente utilizar para participar do leilão objeto deste edital, eximindo o Leiloeiro de qualquer obrigação.

5. DO PAGAMENTO

5.1 Pagamento à vista. Caso opte pelo pagamento à vista, o (a) arrematante deverá realizar o pagamento da integralidade do lance vencedor (maior oferta) no prazo de 2 (dois) dias úteis, contados da homologação do lance vencedor (maior oferta) pela Comitente.

5.2 Pagamento a Prazo – Opção A. Caso opte pela “Opção A” de pagamento a prazo, o (a) arrematante deverá realizar o pagamento de sinal (arras), correspondente a valor não inferior a 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor (maior oferta), no prazo de 2 (dois) dias úteis, contados da homologação do lance vencedor (maior oferta) pela Comitente, e quitar o saldo remanescente (80%) no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos.

5.2.1 No prazo de 60 (sessenta) dias corridos supramencionado, o (a) arrematante poderá quitar o saldo remanescente com recursos próprios ou, se preferir, poderá apresentar contrato de financiamento devidamente aprovado.

5.3 Pagamento a Prazo – Opção B. Caso opte pela “*Opção B*” de pagamento a prazo, o (a) arrematante deverá realizar o pagamento de entrada correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor do lance vencedor (maior oferta) – cuja metade, ou seja, 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor (maior oferta), será considerada como sinal (arras) – no prazo de 2 (dois) dias úteis, contados da homologação do lance vencedor (maior oferta) pela Comitente, e quitar o saldo remanescente (60%) em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, sobre as quais incidirá correção monetária de 1% (um por cento) ao mês.

5.4 Comissão do Leiloeiro. Independentemente da opção de pagamento escolhida, em todos os casos o (a) arrematante terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da homologação do lance vencedor (maior oferta) pela Comitente, para realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco) por cento do valor do lance vencedor (maior oferta). A Comissão será devida mesmo nos casos de inadimplência ou desistência pelo (a) arrematante, e não será confundida com o valor do lance vencedor (maior oferta), de titularidade da Comitente.

5.5 Os pagamentos devidos à Comitente deverão ser realizados mediante transferência bancária para a conta indicada pela Comitente e de sua titularidade.

5.6 Os pagamentos devidos ao Leiloeiro deverão ser realizados mediante transferência bancária para a conta indicada pelo Leiloeiro.

5.7 Caso o termo final do prazo para pagamento de qualquer parcela ocorre em dia sem expediente bancário, o prazo será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, independentemente de qualquer notificação.

5.8 Todos os comprovantes de pagamento deverão ser tempestivamente encaminhados por e-mail para o seguinte endereço: comprovante@parquedosleiloes.com.br, com a identificação do leilão e lote arrematado.

6. DA ARREMATAÇÃO

6.1 Com o pagamento integral e tempestivo da comissão do Leiloeiro e do valor do lance vencedor (maior oferta), será lavrado o respectivo auto de arrematação/ ata do leilão, cuja assinatura pelas partes (Comitente e arrematante) deverá respeitar todas as orientações repassadas pelo Leiloeiro (forma, prazo etc.).

6.1.1 No caso de pagamento a prazo, a ata do leilão/ auto de arrematação definitivo, eficaz para transferir a propriedade dos Imóveis, apenas será lavrado após a quitação integral do lance vencedor (maior oferta) e da comissão do Leiloeiro.

6.1.2 Caso o (a) arrematante escolha a “Opção A” de pagamento a prazo (*vide* cláusula 5.2), o auto de arrematação/ ata do leilão terá cláusula resolutiva, condicionando a transferência definitiva da propriedade à quitação integral do valor da arrematação.

7. DA DESISTÊNCIA E DAS PENALIDADES

7.1 Será considerado desistente o (a) arrematante que não realizar qualquer pagamento ou não cumprir qualquer obrigação da forma e nos prazos previstos neste edital. Na hipótese de desistência, o (a) arrematante desistente permanecerá obrigado a pagar a comissão de Leiloeiro, bem como multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da arrematação, que deverão ser quitados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da desistência, sob pena de correção monetária pelo IGP-M e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Tanto a comissão do Leiloeiro como a multa poderão ser objeto de retenção de eventuais quantias já pagas pelo (a) arrematante.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO (A) COMITENTE

8.1 Constituem obrigações do (a) Comitente:

- i) fornecer ao certidões negativas (cível, criminal e falimentar) do Tribunal de Justiça onde se encontrar o seu domicílio/ sede;
- ii) fornecer ao certidões negativas (cível, criminal e falimentar) da Justiça Federal;
- iii) fornecer certidões negativas de ações e de débitos trabalhistas/
- iv) fornecer certidões negativas, ou positivas com efeito de negativas, de débitos fiscais federais, estaduais e municipais;
- v) se pessoa jurídica, fornecer cópia atualizada do cartão CNPJ e do contrato social/ estatuto social;
- vi) se pessoa física, fornecer cópia atualizada de algum documento de identificação pessoal e comprovante de residência;

vii) fornecer certidões de inteiro teor dos Imóveis atualizadas, espedidas a menos de 30 (trinta) dias pelo respectivo cartório de Ofício de Imóveis;

viii) fornecer comprovantes de quitação dos débitos de IPTU, condomínio e TLP relacionados aos Imóveis.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Fica eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Brasília – DF, com expressa renúncia aos demais, para dirimir eventuais controvérsias que decorram direta ou indiretamente do presente edital.

9.2 Todas as despesas necessárias à transferência da propriedade dos Imóveis correrão por conta do (a) Arrematante, incluindo, mas não se limitando ao registro do auto de arrematação/ contrato de financiamento, lavratura de procurações e escrituras (quando necessário), pagamento do ITBI etc.

9.3 Até a data de homologação do lance vencedor (maior oferta), todas as despesas diretamente relacionadas aos Imóveis, incluindo, mas não se limitando a IPTU, TLP, Condomínio etc., correrão por conta a Comitente e, após a data de homologação do lance vencedor (maior oferta), correrão pelo (a) Arrematante.

Brasília, 17 de março de 2026.


GIAN BRAGGIO
Liloeiro Público Oficial
Mat. 51/11 JCDF