EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 039/2026

CONDIÇÕES BÁSICAS

O **BANCO DE BRASÍLIA S.A - BRB**, instituição financeira, sociedade de economia mista, integrante da Administração Indireta do Distrito Federal, com sede em Brasília-DF, no ST SAUN Quadra 5, Lote B, 9º andar, Centro Empresarial CNC, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.208/0001-00, credor fiduciário, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de **LEILÃO PÚBLICO**, pela internet, por intermédio de **LEILOEIRO OFICIAL** credenciado, regularmente matriculado na Junta Comercial do Distrito Federal, Industrial e Serviços do Distrito Federal, para alienação do imóvel recebido em garantia, em virtude da inadimplência de obrigação constituída à escritura pública de compra e venda, Protocolo 236649, livro:3446, folha 161 e seguintes, lavrada pelo Cartório do 5º Ofício e Taguatinga-DF, de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, observado o preço mínimo, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme disposições legais vigentes, em especial pela Lei 9.514/97 e alterações, pelo Decreto 21.981/32 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

1.1. Data e hora das sessões do Leilão:

A primeira sessão do leilão será realizada às **14:00h do dia 23/11/2026** caso não haja lance válido, será realizada a segunda sessão do leilão, às **14:00h do dia 25/11/2026** quando será aceito lance mínimo igual ao valor da dívida, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, emolumentos cartorários, tributos e das contribuições condominiais.

1.2. O leilão será realizado por meio eletrônico: **www.fabioleiloes.com.br**

1.3. Leiloeira(o) Oficial: **Fábio Manoel Guimarães**, registrado na Junta Comercial Industrial e Serviços do Estado Distrito Federal – JUCIS/DF o nº **109**.

2. DO OBJETO

2.1 Imóvel: CASA 32, CONJUNTO C, QE-15, SCRI/GUARÁ II, BRASILIA/DF, CEP 71050-031, registrado sob a matrícula: 8.884, decorrente da inadimplência de obrigação constituída à escritura pública de compra e venda, Protocolo 236649, livro:3446 , folha 161 e seguintes, lavrada pelo Cartório do 5º Ofício e Taguatinga-DF, da devedora fiduciante **VANESSA NUNES DUARTE,** inscrito no CPF de **nº** 017.481.561-10, e seu esposo **SILVESTRE MARTINS GOMES JUNIOR**, inscrito no CPF de nº 014.477.381-36, residente e domiciliados a CASA 32, CONJUNTO C, QE-15, SCRI/GUARÁ II, BRASILIA/DF, CEP 71050-031.

2.1.1. **- ITEM 1:**

Imóvel: ***CASA 32, CONJUNTO C, QE-15, SCRI/GUARÁ II, BRASILIA/DF, CEP 71050-031, registrado sob a matrícula: 8.884 no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal***

Observação: *É parte integrante do presente Edital a Certidão de Matrícula 8.884; em caso de divergência, prevalecerá as informações constante da referida Certidão.*

3. DA HABILITAÇÃO PARA O LEILÃO

3.1. Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

3.2. Não poderão participar da presente licitação, empregados e dirigentes do BRB, bem como seus cônjuges e/ou companheiros.

3.3. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro, aceitar os termos e condições informados, preencher corretamente os dados cadastrais e encaminhar para o e-mail do leiloeiro cópia dos seguintes documentos:

3.3.1. Pessoas físicas

- RG e CPF, inclusive do cônjuge, se casado;
- Certidão de casamento e pacto, se casado;
- Comprovante de residência;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso;

3.3.2. Pessoas jurídicas:

- CNPJ;
- Ato Constitutivo alterações;
- CPF e cédula de identidade do representante e demais sócios;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

4. DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

4.1. Na primeira sessão do leilão, em **23/11/2026** será aceito lance mínimo de:

Item 1: **R$ R$1.570.000,00 (um milhão quinhentos e setenta mil reais)**

4.2. Caso não haja lance vencedor na data acima, será realizada a segunda sessão do leilão, em **25/11/2026** quando serão aceitos lance mínimo de:

Item 1: **R$ R$ 1.475.256,13 (um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e seis reais e treze centavos)**

4.3. Somente serão admitidos lances para pagamento em reais (R$), à vista, acrescido da comissão do leiloeiro, no percentual de 5%, em conformidade com o item 7 deste Edital.

5. DOS LANCES

5.1. Os leilões ocorrerão exclusivamente na modalidade eletrônica, pela Internet.

5.2. Os lances serão realizados on-line, por meio de acesso identificado, por meio da plataforma **www.fabioleiloes.com.br**, na data e horário estabelecidos nos itens 1.1.

5.2.1. O interessado deverá efetuar cadastro prévio, com antecedência de, no mínimo, 24 horas da data do leilão, no site do leiloeiro, para anuir às regras de participação dispostas no site e obter de "login" e "senha", os quais possibilitarão, após conferência pela leiloeira em cotejo com os documentos enviados, a liberação do cadastro para habilitação à realização de lances em conformidade com as disposições deste Edital.

5.2.2. Os lances oferecidos não garantem direitos ao participante em caso de não recebimento do lance pela leiloeira, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências.

5.2.3. O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível reclamação a esse respeito.

5.3. Os lances oferecidos via INTERNET serão apresentados em tela para conhecimentos dos demais participantes.

5.4. A não apresentação dos documentos especificados neste Edital, na forma prevista no item 3.3, implicará na desqualificação do interessado.

6. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

6.1. Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão, desde que adimplidos os respectivos pagamentos.

7. DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO

7.1. O arrematante pagará ao leiloeiro, no ato do leilão, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5 % do lance vencedor, em moeda nacional, através de transferência bancária eletrônica (TED).

7.1.1 O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

7.2. O arrematante pagará ao Banco de Brasília – BRB, o valor correspondente a 100% do lance vencedor, através de boleto bancário com vencimento até o próximo dia útil subsequente.

7.2.1. A confecção do boleto será solicitada formalmente à instituição pelo leiloeiro responsável.

7.3. O não pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro na forma estipulada acima, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial.

7.4. O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro no ato do leilão fica impedido de participar de leilões realizados pelo BRB.

8. DA ATA DO LEILÃO

8.1. Será elaborada a Ata do Leilão contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, valor pago e dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

8.2. O Termo de Arrematação é assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante.

8.3. A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para os imóveis, se for o caso.

9. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

9.1. A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo leiloeiro, na Ata do Leilão.

9.2. O resultado oficial do leilão público será divulgado por meio de afixação da Ata do Leilão, no site eletrônico do leiloeiro.

10. DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

10.1. Serão da responsabilidade do adquirente:

10.1.1. Realizar a iniciativa necessária para registro da carta de arrematação ou de escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros dentre outros.

10.1.2. Apresentar ao BRB as certidões de matrícula dos imóveis arrematados, obtidas no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias a contar da assinatura da carta de arrematação.

10.1.3. Efetuar o pagamento de impostos incidentes sobre os imóveis, dentre eles IPTU e TLP, taxas condominiais, foro e demais taxas, a vencerem a partir da data arrematação.

11. DA DESISTÊNCIA

11.1. O arrematante que não efetuar os pagamentos sinalizados no item 7 será considerado desistente.

11.2. Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, será convocado para aquisição do bem o licitante que houver oferecido o lance imediatamente anterior.

12. DA MULTA

12.1. O valor devido pelo arrematante a título de comissão do leiloeiro será revertido em multa, em caso de desistência.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

13.2. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda "*ad corpus*"), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seu anexo, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

13.3. Na hipótese de o adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da averbação da Consolidação de Propriedade e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório.

13.4. O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas seja ordinárias ou extraordinárias). Tais débitos gerados até a data da Consolidação de Propriedade são de responsabilidade e serão arcados pelo BRB.

13.5. Não reconhecerá o BRB quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar os imóveis objetos da licitação.

13.6. A participação no presente leilão público implica, quando o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público - Condições Básicas", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

13.6.1. O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

13.7. Informações sobre o leilão podem ser obtidas com a leiloeiro público oficial, Fábio Manoel Guimarães, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCIS-DF sob o Nº 109, pelo e-mail: contato@fabioleiloes.com.br

13.8. Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal.

Brasília/DF, 12 de novembro de 2026.

Anexo I -AVISO DE VENDA - Leilão Extrajudicial nº 039/2026

Fábio Manoel Guimarães, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCIS-DF sob o Nº 109, comunica a todos quanto o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que devidamente autorizado pelo credor fiduciário BRB –Banco de Brasília S/A, CNPJ 00.000.208/0001-00, com sede em Brasília –DF, promoverá a venda em Leilão Público on-line, do tipo "Maior Lance ou Oferta", observado o preço mínimo dos imóveis abaixo descritos, com base no artigo 27 da Lei 9.514/97 e no Decreto 21.981/1932, nas seguintes condições:

*Descrição dos Imóvel**: CASA 32, CONJUNTO C, QE-15, SCRI/GUARÁ II, BRASILIA/DF, CEP 71050-031, registrado sob a matrícula: 8.884 no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal***

***Observação:** É parte integrante do presente Edital a Certidão de Matrícula 8.884; em caso de divergência, prevalecerá as informações constante da referida Certidão*

***1 –Situação Física:** O imóvel é ofertado "ad corpus", nas condições, inclusive de ocupação, em que se encontram;*

***2 –Data e hora dos leilões:** 1º Leilão em **23/11/2026**, às 14:00horas, e não ocorrendo arrematação no primeiro leilão, será realizado o 2º Leilão em **25/11/2026** às 14:00 horas;*

3 –Local dos Leilões: www.fabioleiloes.com.br

4 –Preços Mínimos:

*4.1. Na primeira sessão do leilão, em **23/11/2026** às 14:00 horas, quando serão aceitos lance mínimo de **R$ R$1.570.000,00 (um milhão quinhentos e setenta mil reais)***

*4.2. Na segunda sessão do leilão, em **25/11/2026** às 14:00 horas quando serão aceitos lance mínimo de **R$ 1.475.256,13 (um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e seis reais e treze centavos)***

***5 –Outros encargos:** Correrão por conta do arrematante: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação referente à comissão do Leiloeiro; ITBI; emolumentos cartorários, inclusive a lavratura de escritura se for o caso. Os tributos e dívidas condominiais a vencerem após a data de arrematação serão de responsabilidade do arrematante.*

***6 –Forma de Pagamento:** À vista.*

***7 –Desistência:** Não será admitida desistência.*

*Serve o presente Edital para intimar a devedora fiduciante **VANESSA NUNES DUARTE,** inscrito no CPF de nº 017.481.561-10, e seu esposo **SILVESTRE MARTINS GOMES JUNIOR**, inscrito no CPF de nº 014.477.381-36, residente e domiciliados a CASA 32, CONJUNTO C QE-15, SCRI/GUARÁ II, BRASILIA/DF, CEP 71050-031.*

*Informações sobre o leilão podem ser obtidas com o leiloeiro público oficial, **contato@fabioleiloes.com.br***