

LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on line)



28 de agosto de 2025, às 14:00 horas



Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho- Jucema 12/96



Condições de Venda

A **EQUATORIAL ALAGOAS DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Maceió/AL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.272.084/0001-00, neste ato representada por Ednaldo da Silva, casado, contador, inscrito no CPF nº 637.191.344-15 e RG nº 98001370163, doravante referida como “Vendedora”, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberta nesta unidade, situada na Rua Av. Fernandes Lima, 3349, Gruta - Maceió/AL, licitação na modalidade LEILÃO, para alienação de bens imóveis, pelo Leiloeiro Oficial, Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, portador da cédula de identidade RG nº 20170572002-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 427.791.033-53, matriculado na Junta Comercial do Estado do Maranhão - JUCEMA sob o nº 12/96, conforme contrato de prestação de serviços nº 144/2014.

1. Do objeto

1.1. O objeto da presente licitação é a alienação de bens imóveis de propriedade da Vendedora, descritos e caracterizados no Anexo I deste edital, oriundos dos títulos aquisitivos conforme matrículas, cujas cópias das certidões encontram-se à disposição dos interessados no site do Leiloeiro: www.leilaovip.com.br

2. Dos procedimentos gerais do leilão

2.1. O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial somente na modalidade on-line. Para participação on-line por meio de acesso identificado, deverá ser feito, previamente pelos interessados, o cadastramento no site www.leilaovip.com.br

2.2. Os bens serão vendidos um a um a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se à Vendedora o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas neste edital, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério da Vendedora, noticiadas por meio do site www.leilaovip.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

3. Da participação no leilão

3.1. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

3.2. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e, no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

4. Da participação somente via Internet

4.1. Serão aceitos lances somente via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido pelo Leiloeiro através do site www.leilaovip.com.br, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade,

autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. Para participação do leilão somente on-line deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa da Vendedora ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5. Dos impedimentos para aquisição

5.1. É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o Governo do Estado de Alagoas, incluído em dívida ativa ou em processo de inclusão, bem como para arrematante que figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como Serasa, SPC, etc. Constatando-se qualquer das situações impeditivas durante a realização do evento, o imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo da Vendedora. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito, a critério da Vendedora. Em qualquer situação, não há obrigação da Vendedora em informar ao arrematante sobre as restrições existentes, ficando a seu critério a conclusão ou não da venda.

6. Da impugnação do edital, dos recursos e da contestação de decisão que revogar ou anular a licitação

6.1. Este edital deverá ser lido e interpretado na íntegra. Após o prazo legal não serão aceitas alegações de desconhecimento;

6.2. Em até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do leilão, qualquer cidadão, com plena capacidade civil, é parte legítima para apresentar impugnação fundamentada deste edital, devendo o Leiloeiro, mediante aprovação da Vendedora, processar e responder à impugnação até 1 (um) dia antes da realização do leilão;

6.3. Decairá do direito de impugnar os termos deste edital o licitante que não o fizer até o quinto dia útil que anteceder a realização do leilão;

6.4. Pedidos de esclarecimentos e impugnação por irregularidade na aplicação da Lei 13.303/2016 e artigo 109 da Lei 8.666/1993, deverão ser endereçados ao Leiloeiro no endereço eletrônico: comercial@leilaovip.com.br;

6.5. Caberá ao Leiloeiro responder os pedidos de esclarecimento e impugnações no prazo legal, bem como divulgar o resultado no site www.leilaovip.com.br;

6.6. A qualquer tempo, a licitação poderá ser revogada ou anulada, nos limites fixados pela Lei 13.303/2016;

6.7. A ausência de impugnação implicará na aceitação tácita, pelo licitante, das condições previstas neste edital e em seus Anexos;

6.8. A Vendedora e o Leiloeiro não se responsabilizarão por pedidos de esclarecimentos ou impugnações protocolizadas fora do prazo e de forma diversa do definido neste instrumento.

7. Das visitas prévias aos imóveis

7.1. As fotos dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados realizar visita aos imóveis antes da realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local, tendo como parâmetro a foto divulgada.

7.2. Os imóveis ocupados, sem acessos liberados, ou que por qualquer motivo os interessados não consigam realizar visita prévia, não exime os licitantes das responsabilidades e condições expostas neste edital. Caso o interessado queira ofertar lance a imóvel que não tenha tido acesso à visita prévia, o licitante assume integral e irrestritamente o risco, não podendo alegar desconhecimento posterior.

8. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

8.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" no estado de ocupação e na situação jurídica em que se encontram, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta no local como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, alegar desconhecimento das condições físicas e documentais, ocupações, características, estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

9. Da venda conforme o estado fiscal e documental dos imóveis e da responsabilidade por regularizações necessárias

9.1. Os imóveis serão vendidos nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, a Vendedora não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

10. Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso dos imóveis

10.1. O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, de eventuais exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, desmembramento dos imóveis em área maior, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando a Vendedora responsável por qualquer levantamento ou providências nesse sentido. A Vendedora não responde por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

11. Dos imóveis com enfiteuse

11.1. Sendo o imóvel foreiro, o comprador deverá apurar a situação enfiteutic e providenciar, por conta própria perante o Senhorio, a regularização e quitação de eventuais débitos em aberto, independentemente da data do fato gerador, bem como providenciar a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 90 dias da aquisição.

12. Da condição resolutive

12.1. O pagamento relativo ao valor integral (vendas à vista), fica subordinado à Condição Resolutive, o que implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pela Vendedora, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. A Vendedora fixará o local para pagamento e/ou assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

13. Do ranqueamento e da verificação de efetividade do lance mais vantajoso

13.1. Os lances definitivos serão ranqueados de forma decrescente, de acordo com o critério de julgamento Maior Oferta de Preço.

13.2. Será considerado Licitante Melhor Classificado aquele que, atendendo às exigências deste edital, apresentar melhor lance, em reais, para cada imóvel ou lote e que não incorra em nenhuma das hipóteses de desclassificação.

13.2.1. Será verificada a efetividade do lance ofertado pelo Licitante Melhor Classificado, sendo desclassificadas as propostas que possuam vícios insanáveis ou cujo licitante esteja enquadrado em pelo menos uma das situações descritas a seguir:

- a) Qualquer das situações de impedimento previstas na Lei 13.303/2016;
- b) Não atenda às exigências deste edital e de seus Anexos.

13.3. Quando o licitante for desclassificado será convocado o licitante subsequente, respeitado o ordenamento definido no item 14.1 acima.

13.4. Após a decisão, mediante aprovação da Vendedora nos casos em que houver o exercício de direito de preferência, o Leiloeiro proclamará o resultado ao Licitante Vencedor.

14. Dos imóveis sem licitantes e da oferta para venda direta

14.1. Os imóveis não vendidos ficarão disponíveis no site do Leiloeiro, www.leilaovip.com.br, para recebimento de ofertas durante 15 (quinze) dias corridos, contados da data do leilão, cujas propostas deverão estar de acordo com as mesmas condições previstas neste edital, para análise quanto à venda direta pela Vendedora.

15. Das condições de pagamento e da comissão do Leiloeiro

15.1. Do Pagamento somente à vista.

15.1.1. O arrematante pagará a Vendedora a totalidade do valor do imóvel arrematado, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamentos separados, no ato da assinatura da Ata/Recibo de arrematação, que se dará em até 02 (dois) dias úteis contados da liberação dada pela Vendedora.

15.2. Da Comissão do Leiloeiro Oficial.

15.2.1 Sobre o preço de arrematação, incidirá, aos arrematantes, o percentual de 5% (cinco por cento) referente a comissão do leiloeiro prevista no art. 24 do Decreto 21.981/32. O valor da comissão do leiloeiro não integra o preço da arrematação e, portanto, será pago à vista, sem parcelamento ou deduções e contra recibo emitido em separado

15.2.2. O licitante classificado em primeiro lugar deverá pagar ao Leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ofertado, em até 2 (dois) dias úteis após a arrematação. Esta comissão será devida, independentemente de posteriormente a venda do imóvel não vier a ser efetivada, em razão de alguma causa prevista neste edital, exceto quando, por decisão da Vendedora, a licitação for revogada ou anulada e desde que o licitante não tenha dado causa a essa decisão.

15.2.3. O arrematante que não pagar a comissão ao Leiloeiro será considerado como desistente/inadimplente podendo o leiloeiro cobrar sua comissão judicial ou extrajudicialmente, emitir boletos e notas de cobrança, constituído-se este edital em título executivo extrajudicial, bem como sendo convocados os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para manifestar interesse em assinar o contrato.

16. Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

16.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o Comprador para a formalização da escritura pública ou Instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito da Vendedora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir a Vendedora dos prejuízos, pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado à Vendedora, de imediato, para nova venda.

17. Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

17.1. A venda dos imóveis será formalizada por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado, conforme modelo no Anexo II deste edital. O Comprador ficará obrigado a providenciar, às suas expensas, a regularização perante os órgãos competentes, visando à obtenção da titularidade, bem como propositura de processo administrativo ou judicial para desmembramento, individualização ou retificação da área e averbação da construção, ficando ainda obrigado a receber a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

18. Das despesas com a transferência dos imóveis

18.1. Serão de responsabilidade do Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da Vendedora,

outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

19. Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis ocupados

19.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador.

20. Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis

20.1. Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de exclusiva responsabilidade do Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores, sem direito a qualquer ressarcimento.

21. Da hipótese de evicção

21.1. A Vendedora não responde pela evicção, sendo que os imóveis serão vendidos na situação jurídica em que se encontram, ficando as providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do arrematante na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, sob a responsabilidade exclusiva do arrematante.

22. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

22.1. A omissão ou tolerância da Vendedora, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

23. Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF

23.1. A Vendedora declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada à prevenção e combate ao crime de "lavagem de dinheiro" ou ocultação de bens, direitos e valores, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

24. Da Multa

24.1 Os valores devidos pelo arrematante a título de comissão de leiloeiro serão revertidos em multa, nos casos de desistência.

25. Do foro de eleição

25.1. Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

26. Dos anexos

Anexo I – Descrição dos imóveis

Anexo II – Modelos de contrato de venda e compra


ANEXO I - Descrição dos Imóveis

Lote	UF	Descrição
1	AL	<p>Maceió-AL. Bairro Serraria. Rua Menino Marcelo, nº 100. Terreno com área estimada de 3.400,00m². Matr. 4.665 do 3º RI local. Obs.: O vendedor providenciará a baixa da indisponibilidade constante na AV-4 da citada matrícula, sem prazo determinado. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, para averbação da atual denominação do logradouro no RI, correrão por conta do comprador. A apuração e o pagamento dos débitos de IPTU em aberto ficarão a cargo do comprador, independentemente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Desocupado.</p> <p>Lance Mínimo: R\$ 1.100.000,00 (pagamento somente à vista)</p>
2	AL	<p>Rio Largo-AL. Bairro Tabuleiro do Pinto. Rua C, Lotes nºs 1 e 2 da quadra 13 do Loteamento Palmares. Terreno com área estimada de 3.600,00m². Matr. 4.903 do 1º RI local. Obs.: A apuração e o pagamento dos débitos de IPTU em aberto ficarão a cargo do comprador, independentemente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Desocupado.</p> <p>Lance Mínimo: R\$ 810.000,00 (pagamento somente à vista)</p>
3	RJ	<p>Rio de Janeiro-RJ. Centro. Avenida Rio Branco, 156, Escritório nº 1612 no 16º pav. do Edifício Avenida Central, com 35,64m² de área construída estimada no local e a fração de 356/1.000.000 do terreno. Matr. 52.389 do 7º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência na área construída, correrão por conta do comprador. A apuração e o pagamento dos débitos de condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do comprador, independentemente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Desocupado.</p> <p>Lance Mínimo: R\$ 82.000,00 (pagamento somente à vista)</p>
4	AL	<p>Arapiraca-AL. Bairro Itapoã. Rua Carlos Alberto Albuquerque Melo. Terreno com área de 1.670,75m². Matr. 23.729 do 1º RI local. Obs.: Consta no IPTU área de 1.609,00m². Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência de área e atual denominação do logradouro, correrão por conta do comprador. A apuração e o pagamento dos débitos de IPTU em aberto ficarão a cargo do comprador, independentemente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupado. Consta Ação Reivindicatória processo nº 0709418-36.2025.8.02.0058 perante a 2ª Vara Cível de Arapiraca-AL, movida pela Vendedora, ficando sub-rogado todos os direitos e deveres da referida ação ao arrematante do imóvel.</p> <p>Lance Mínimo: R\$ 820.000,00 (pagamento somente à vista)</p>

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

Leilão VIP – Alienações Públicas S/A

CNPJ: 24.766.265/0001-63

Cristiana Boyadjian Anjos

Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros – São Paulo/SP

ANEXO II
MODELO DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA
PARA PAGAMENTO À VISTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

Por este instrumento particular de compromisso de venda e compra ("Instrumento") e na melhor forma de direito, em que são partes ("Partes"):

1) **PROMITENTE VENDEDOR:** EQUATORIAL ALAGOAS DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A., sociedade de economia mista, com sede em Maceió/AL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº xx.xxx.xxx/0001-xx, neste ato representada por seu Diretor-Presidente (nome, nacionalidade, estado civil, profissão), inscrito no CPF nº xxx.xxx.xxx-xx e RG nº xx.xxx.xxx-x, conforme instrumento público de procuração, lavrado em/...../..... no ... Tabelião de Notas de, livrofolhas, e substabelecimento parcial de procuração livrofls lavrado em/...../..... no Tabelião de notas de, doravante denominado **VENDEDOR**, e de outro lado,

2) PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES):, brasileiro, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade rg nº – ssp/..., inscrito no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado à, nº, Município de-..... CEP:, endereço eletrônico:@.....; doravante denominado **COMPRADOR(A)(ES)**.

As Partes acima indicadas têm entre si justo e contratado, o que neste Instrumento se dispõe, que mutuamente aceitam e outorgam, para bem e fielmente cumprirem, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer tempo e título for, mediante as cláusulas, termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA: O **VENDEDOR** declara ser, a justo título, titular do domínio do imóvel situado na, nº....., Bairro, Município com área dem², objeto da matrícula (em área maior) do Cartório de Registro de Imóveis de-AL, onde se encontra melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XXXXXX, em área maior, nos termos do Decreto Federal nº 93.240/86 de 09.09.1986 (que regulamentou a Lei Federal 7.433/85, de 18.12.1985), no seu artigo 3º.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O (A)(S) COMPRADOR(A)(ES), tem ciência e aceita (m) que os imóveis objeto da presente promessa, são prometidos em caráter "AD CORPUS" no estado de ocupação e na situação jurídica em que se encontram, isto é, o **COMPRADOR** adquire o imóvel como se apresenta no local como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, **eximindo o VENDEDOR, de qualquer ônus neste sentido;**

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Vendedor não responde pela evicção, sendo que os imóveis serão vendidos na situação jurídica em que se encontram, ficando as providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do **COMPRADOR** na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente

registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, sob a responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O (A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** está(ão) ciente(s) e aceita de que a regularização e encargos perante os órgãos competentes, visando à obtenção da titularidade, bem como propositura de processo administrativo ou judicial para desmembramento, individualização ou retificação da área e averbação da construção, e eventuais divergências quanto a edificações/demolições, e divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas “in loco” com as lançadas no IPTU e Registro de Imóveis, serão de sua exclusiva responsabilidade.

PARÁGRAFO QUARTO: Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Eventualmente, O VENDEDOR poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do VENDEDOR caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO: Atendendo à convocação feita em jornais e no Diário Oficial, que anunciaram o leilão realizado em XX/XX2022, pelo Leiloeiro Oficial **VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO, inscrito na Junta Comercial sob nº 12/96 - JUCEMA** o(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, tomou(aram) participação na disputa pela aquisição do(s) imóvel(is), caracterizado(s) anteriormente e, confirmando sua ciência e aceitação quanto às condições contidas no edital de leilão publicado em imprensa e no catálogo do leilão, apresentou lance declarado vencedor pelo Sr. Leiloeiro, assinando o respectivo recibo de arrematação de imóvel, o que é plenamente ratificado neste ato. Assim, por este Instrumento e na melhor forma de direito, o **VENDEDOR**, promete vender, como de fato prometido tem ao(à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, mencionado(s) e caracterizado(s) na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, acima, transmitindo-lhe(s), desde já, domínio, direitos e ações que sobre o(s) referido(s) imóvel(is) tinha(m) e vinha(m) exercendo, para que dele(s) possa(m) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, doravante, livremente usar(em), gozar(em) e dispor(em) como bem e melhor lhe(s) convier(em), obrigando-se ele **VENDEDOR** por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente promessa sempre válida, lícita e eficaz, na forma da lei, e não respondendo pela evicção de direito, conforme os termos estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula primeira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** dispensa(m) o **VENDEDOR** da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** dispensa(m) o **VENDEDOR** da exibição e arquivamento das certidões de feitos e ajuizados expedidas pela Justiça Federal, pela Justiça Estadual e pela Justiça do Trabalho, inclusive a expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, Certidão Fiscal Municipal, providas de sua sede e as do local do(s) imóvel(is), bem como quaisquer outros documentos exigidos pela Lei Federal nº7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86 e Lei 13.097/15.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO: CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO: Em decorrência do acima exposto, ele VENDEDOR, PROMETE vender, como de fato, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito PROMETIDO tem, a (O) (AO) (AOS) ora (a)(s) COMPRADOR(A)(ES), o imóvel anteriormente descrito NA CLÁUSULA PRIMEIRA, em razão do leilão supra, pelo preço certo e livremente ajustado de R\$ (.....), integralmente recebido em XX/XX/2022, (modalidade de pagamento), de cuja quantia dá plena, absoluta e irrevogável quitação, de pago e satisfeito, para jamais repetir. Que assim, desde já e para sempre, cede e transfere, a (O) (AO) (AOS) ora (a)(s) COMPRADOR(A)(ES), domínio, direitos e ações que tem e vem exercendo sobre o referido imóvel, para que dele disponha livremente, como seu que fica sendo de hoje em diante, o que promete fazer sempre bom, firme e valioso, por si ou sucessores, e a responder pela evicção, nos termos adiante estabelecidos.

DECLARAÇÕES DO VENDEDOR: O VENDEDOR declara solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que:

a) apresentou as certidões negativas de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto deste Instrumento, que ficam arquivadas no processo desta transação;

CLÁUSULA SEXTA - DAS COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES): O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** assume(m) a obrigação de comunicar o **VENDEDOR** eventuais impugnações feitas ao presente Instrumento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o(s) imóvel(is), notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Instrumento, declarando, também:

a) autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Instrumento;

b) regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes deste Instrumento;

d) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, sem prévio e expresso consentimento por escrito do VENDEDOR;

e) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste Instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis;

Parágrafo primeiro: O (A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(m) comunicar o **VENDEDOR**, eventual alteração nos elementos de sua qualificação e endereço no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato.

Parágrafo Segundo: O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, conforme edital publicado, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso desmembramento dos imóveis quando estiverem em área maior, às quais estará obrigado

a respeitar por força deste instrumento, não ficando o VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos de caráter ambiental.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O COMPRADOR tem ciência e aceita que todos os débitos relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de exclusiva responsabilidade do Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores, sem direito a qualquer ressarcimento.

PARÁGRAFO QUARTO: O VENDEDOR fornece neste ato ao(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, cópia autenticada de seu Estatuto, Atas de Eleição da atual Diretoria e da Procuração Pública, bem como cópia simples da Certidão da Receita Federal, a fim de que o(a)s **COMPRADOR(S)** possa(m) cumprir com o que foi estabelecido em edital, ou seja, o registro do presente instrumento no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua assinatura.

Parágrafo QUINTO: O (A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** não poderá(ão) transferir os direitos e obrigações que lhe(s) compete(m) por este instrumento, sem prévia anuência por escrito do VENDEDOR.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA NOVAÇÃO: A omissão ou tolerância do **VENDEDOR**, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não **constituirá** novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

CLÁUSULA OITAVA - CONDIÇÃO RESOLUTIVA: O pagamento relativo ao sinal (promessas de vendas parceladas) ou ao valor integral (promessas de vendas à vista), em caso de inadimplemento total ou parcial, ficam subordinadas a Condição Resolutiva, o que implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. O Vendedor fixará o local para pagamento do saldo ou da 1ª (primeira) parcela do preço e/ou assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

CLÁUSULA NONA - DO REGISTRO: O (A)(s) **DEVEDOR(A)(ES)/FIDUCIANTE(S)** apresentará(ão) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** exemplar deste Instrumento com respectiva certidão de seu registro no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste Instrumento.

CLÁUSULA DECIMA - DO FORO: As Partes elegem o Foro da Comarca do(s) imóvel(is), como o competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste Instrumento, renunciando, desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Maceió - AL, 06 de agosto de 2025.

