

EDITAL DE LEILÃO

Data: 15 de Setembro de 2021, às 11:00 horas

Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho

Condições de Venda

A MARANHÃO PARCERIAS - MAPA, sociedade de economia mista, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.281.794/0001-95, neste ato representada por seu Diretor-Presidente ANTONIO DE JESUS LEITÃO NUNES, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 409.486.253-68 e OAB/MA sob o nº 4311, doravante referida como "Vendedora", torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberta nesta unidade, situada na Rua da Estrela, 473, Centro, São Luís/Capital-MA, 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 05/2021-MAPA, encartado às fls. 50/54, dos autos do Processo Administrativo nº 97918/2021.

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, com transmissão em áudio e vídeo pela rede mundial de computadores. 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, imprevistos 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 do Maranhão, 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 sac@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 visitação 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, sendo que as áreas e medidas dos imóveis objeto da matrícula nº 2.622 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís e da transcrição nº 2.689, folhas 7, Livro 3-D do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Ribamar, mencionadas no edital e outros veículos de comunicação, são imagens meramente ilustrativas, com dimensões aproximadas, obtidas pela internet por meio do “Google Maps”, 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 encontram-se em área maior e serão vendidos como frações ideais, cabendo ao Comprador o desmembramento, individualização física e documental, retificação de área e na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, 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. Do direito de preferência na aquisição e da notificação dos ocupantes

12.1. Por meio do Cartório de Títulos e Documentos, os ocupantes de cada imóvel foram NOTIFICADOS, individualmente, para o exercício do direito de preferência na aquisição, conforme modelo contido no Anexo II deste edital.

12.2. Independentemente da notificação individual realizada, a partir da publicação deste edital no Diário Oficial do Estado do Maranhão, ficam todos os ocupantes NOTIFICADOS do presente edital e das condições ora estabelecidas, bem como do direito de preferência que lhes são assegurados na aquisição dos imóveis, direito esse que deverá ser exercido na forma e nos prazos a seguir descritos, sob pena de não poderem ser reclamados posteriormente, em sede judicial ou extrajudicial.

12.3. Subsistindo direito de preferência aquisitiva pelo ocupante, o qual apresentará a devida documentação e comprovação de tempo e condição da ocupação, a venda será realizada nas mesmas condições e no mesmo valor ofertado pelo Arrematante, após análise e deliberação da Vendedora.

12.4. Caberá ao ocupante se cientificar do resultado do leilão no site do Leiloeiro www.leilaovip.com.br ou pelos telefones (11) 3093-5252 ou 0800 717 8888 e manifestar o interesse no exercício do direito de preferência, nos mesmos canais indicados anteriormente, em até 02 (dois) dias úteis após a realização do leilão.

12.5. Não havendo manifestação no prazo previsto no item anterior, o ocupante perderá o direito de preferência na aquisição, de maneira inequívoca, ficando a Vendedora liberada para comercialização do imóvel, sem que caiba ao ocupante indenização ou compensação de qualquer natureza, seja a que tempo ou título for.

12.6. O Leiloeiro analisará os documentos de ocupação apresentados pelo ocupante no ato da manifestação de interesse na aquisição e deliberará o resultado, a seu exclusivo critério, em até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da documentação, sendo que poderá indeferir ou suspender tais direitos a qualquer momento, sem que caiba direito a indenização ou compensação de qualquer natureza.

12.7. A venda ao Arrematante/Vencedor ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.

13. Da condição resolutiva

13.1. O pagamento relativo ao sinal (vendas parceladas) ou ao valor integral (vendas à vista), fica subordinado à 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 pela Vendedora, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. A Vendedora fixará o local para pagamento do saldo ou da 1ª (primeira) parcela do preço e/ou assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

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

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

14.2. 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.

14.2.1. 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.

14.3. Quando o licitante for desclassificado será convocado o licitante subsequente,

respeitado o ordenamento definido no item 14.1 acima.

14.4. 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.

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

15.1. Os imóveis não vendidos ficarão disponíveis no site do Leiloeiro, www.leilaovip.com.br, para recebimento de ofertas durante 15 (quinze) dias úteis, 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.

16. Das condições de pagamento e da comissão do Leiloeiro

16.1. Do Pagamento à vista.

16.1.1. 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 05 (cinco) dias úteis contados da liberação dada pela Vendedora.

16.2. Pagamento parcelado.

16.2.1. O arrematante pagará à Vendedora, a título de sinal mínimo, 25% sobre o valor do arremate, mais comissão de 5% ao Leiloeiro, a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis após o leilão, mediante assinatura da Ata/Recibo de arrematação, e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos, mediante assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel.

16.2.2. O arrematante pagará à Vendedora, a título de sinal mínimo, 30% sobre o valor do arremate, mais comissão de 5% ao Leiloeiro, a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis após o leilão, mediante assinatura da Ata/Recibo de arrematação, e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em 24, 36 ou 48 parcelas mensais, mediante assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel.

16.3. Da Comissão do Leiloeiro Oficial.

16.3.1 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

16.3.2. 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 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.

16.3.3. 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.

17. Das condições para pagamentos a prazo

17.1. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel ("Instrumento"). Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao

ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida, além das medidas de execução do contrato. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará à Vendedora notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá a Vendedora, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento de venda.

18. Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

18.1. 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.

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

19.1. A venda dos imóveis será formalizada por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme modelos no Anexo III 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.

20. Das despesas com a transferência dos imóveis

20.1. 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.

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

21.1. 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.

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

22.1. 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.

23. Da hipótese de evicção

23.1. 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.

24. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

24.1. 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.

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

25.1. 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.

26. Do foro de eleição

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

27. Dos anexos

Anexo I – Descrição dos imóveis

Anexo II – Modelos de notificação

Anexo III – Modelos de contrato de venda e compra

São Luís/MA, 27 de julho de 2021.

Leiloeiro Oficial: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho

JUCEMA: 12/96

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE	DESCRIÇÃO	LANÇE MÍNIMO
1	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Principal (ou Av. Marconi Caldas), Qd. 04, nº 25. Fração ideal de terreno com área estimada de 314,45m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de colchão. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 32.416,65
2	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Principal (ou Av. Marconi Caldas), Qd. 04, nº 20. Fração ideal de terreno com área estimada de 300,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por ótica. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 30.927,00
3	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Principal (ou Av. Marconi Caldas), Qd. 05, nºs 18, 19 e 20. Fração ideal de terreno com área estimada de 668,29m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de móveis. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. O ocupante terá direito ao exercício do direito de preferência, após a realização do leilão, nos termos do edital.</p>	R\$ 68.894,02
4	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Principal (ou Av. Marconi Caldas), Qd. 11, nº 07. Fração ideal de terreno com área estimada de 226,20m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de colchão. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. O ocupante terá direito ao exercício do direito de preferência, após a realização do leilão, nos termos do edital.</p>	R\$ 23.318,96

5	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Principal (ou Marconi Caldas), Qd. 06, nºs 27, 28 e 29. Fração ideal de terreno com área estimada de 700,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de móveis. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. O ocupante terá direito ao exercício do direito de preferência, após a realização do leilão, nos termos do edital.</p>	R\$ 72.163,00
6	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Tancredo Neves (ou Estrada Da Mata) s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 34.069,82m², contendo edificação, atualmente ocupado por clínica médica. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 3.512.257,74
7	<p>São Luís-MA. Bairro: Vila Cafeteira. Av. Tancredo Neves (ou Estrada Da Mata), s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 21.586,50m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por hiperatacado. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 2.225.352,29
8	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Tancredo Neves, Qd 50, Lotes 42 e 43. Fração ideal de terreno com área estimada de 136,51m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por mercado. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 14.072,82

9	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Tancredo Neves, Qd 50, Lotes 40 e 41. Fração ideal de terreno com área estimada de 370,61m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de material de construção. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 38.206,18
10	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Tancredo Neves, Qd 52, Lotes 11, 12 e 13. Fração ideal de terreno com área estimada de 721,91m². Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 74.421,70
11	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. Tancredo Neves (ou Av. Paraíso), Qd 07, Lote 02. Fração ideal de terreno com área estimada de 876,98m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por diversas lojas comerciais. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 90.407,87
12	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. João Alberto, Qd 35, Lotes 09 e 10. Fração ideal de terreno com área estimada de 730,96m², contendo edificação, atualmente ocupado por condomínio. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 75.354,67

13	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. João Alberto, Qd 34, Lote 03. Fração ideal de terreno com área estimada de 213,30m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de material de construção. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 21.989,10
14	<p>São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Av. João Alberto, Qd 48, Lotes 01 e 02. Fração ideal de terreno com área estimada de 170,21m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por depósito de gás. Matrícula 2.622 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 17.546,95
15	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 03, n.º 1202. Fração ideal de terreno com área estimada de 8.739,58m², contendo edificações, atualmente ocupado por sítio. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 3.572.128,53
16	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 03, nº 1200. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.466,08m², contendo edificação com ocupação não identificada. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 599.230,88

17	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 03, nº 58. Fração ideal de terreno com área estimada de 5.831,60m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de material de construção. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 2.383.549,87
18	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 03, nº 57. Fração ideal de terreno com área estimada de 538,51m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de gesso. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 220.105,19
19	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 04, nº 11. Fração ideal de terreno com área estimada de 604,35m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por panificadora. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 247.017,61
20	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 04, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 565,60m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de colchão. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 231.177,69

21	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 04, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 537,50m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de material de construção. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 219.692,38
22	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 04, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 7.385,86m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por supermercado. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 3.018.822,56
23	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 07, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 540,45m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de ração. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 220.898,13
24	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 07, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 2.147,48m², contendo edificação, atualmente ocupado por escola. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 877.739,50

25	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 07, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 624,08m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de variedades. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 255.080,22
26	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 07, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 606,39m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de roupas. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 247.849,78
27	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 08, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 712,25m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de variedades. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 291.117,94
28	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 08, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 681,45m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por lojas comerciais. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 278.529,06

29	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 09, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.128,73m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por agência bancária e por lojas comerciais. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 461.345,81
30	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 09, nº 174. Fração ideal de terreno com área estimada de 551,90m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por lojas de roupas. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 225.578,09
31	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 09, nº 170. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.157,10m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de roupas. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 472.941,48
32	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 10, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 3.171,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja comercial. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 1.296.082,83

33	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 10, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 3.438,90m², contendo edificação inacabada e paralisada. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 1.405.581,60
34	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 10, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 4.000,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por posto de combustível. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 1.634.920,00
35	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 10, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 3.000,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por lojas de eletrodomésticos. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 1.226.190,00
36	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 10, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.920,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de eletrodoméstico. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 784.761,60

37	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 10, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 2.112,00m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por farmácias e ótica. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 863.237,76
38	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.029,60m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por farmácia. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 420.828,41
39	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 2.185,38m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por loja de eletrodoméstico. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 893.230,37
40	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.522,55m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por farmácia. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 622.311,86

41	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 3.989,30m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por comércio e serviço. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. O ocupante terá direto ao exercício do direito de preferência, após a realização do leilão, nos termos do edital.</p>	R\$ 1.630.546,59
42	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 2.074,30m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por lojas comerciais. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo ocupante.</p>	R\$ 847.828,64
43	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 573,60m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por lojas comerciais. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. O ocupante terá direto ao exercício do direito de preferência, após a realização do leilão, nos termos do edital.</p>	R\$ 234.447,53
44	<p>São José do Ribamar-MA. Bairro: Vila Tijupá Queimado. Estrada de Ribamar (MA-201), Quadra 12, s/nº. Fração ideal de terreno com área estimada de 1.137,30m², contendo edificação comercial, atualmente ocupado por lojas comerciais. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. 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, correrão por conta do adquirente. O ocupante terá direto ao exercício do direito de preferência, após a realização do leilão, nos termos do edital.</p>	R\$ 464.848,63

45	<p>Paço do Lumiar-MA. Conjunto Habitacional Maioba. Rua 79, s/nº (lt. 07 da qd. A), local denominado Área Cohab 02. Terreno com 1.981,25m², contendo uma edificação com 848,40m². Matr.: 21.898 (área maior) do 1º RI local. Obs.: Construção e desmembramento de área não averbados no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador, bem como, sua regularização documental. Desocupado.</p>	<p>R\$ 398.500,00</p>
46	<p>São Luís-MA. Conjunto Bequimão. Avenida 01, lote 54 da Quadra C, área denominada COHAB 03. Terreno foreiro ao Município com área de 1.140,00m². Matr.: 1.262 do 1º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante aos órgãos competentes da individualização documental correrão por conta do comprador. Desocupado.</p>	<p>R\$ 456.000,00</p>
47	<p>Imperatriz-MA. Vila Vitoria. BR-010, s/nº lote 02. Terreno c/ área de 8.406,96m² sem benfeitorias, denominado Área EMARHP A4. Matrícula 6011 (área maior) do 6º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante aos órgãos competentes da individualização documental correrão por conta do comprador. Desocupado.</p>	<p>R\$ 2.149.743,74</p>
48	<p>Imperatriz-MA. Conjunto Nova Vitória. Rua Coletora 01, lote 07. Terreno c/ área 2.389,20m², sem benfeitorias, denominada Área Emarhp A8 - Coletora 01. Matr.: R-56-14.450 (área maior) do 2º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante aos órgãos competentes, de eventual necessidade da individualização documental, correrão por conta do comprador. Desocupado.</p>	<p>R\$ 308.063,45</p>

ANEXO II
MODELOS DE NOTIFICAÇÃO

Minuta de notificação individual
(Para imóvel em SÃO JOSÉ DO RIBAMAR)

São Luís-MA, __/__/__

Ilmo(a) Sr(a),

Ocupante do imóvel referenciado

Avenida _____, Vila Tijupa Queimado

CEP: _____ - ____, São José do Ribamar - MA

Ref.: São José do Ribamar-MA. Vila Tijupa Queimado. Avenida/Rua _____. Transcrição 2.689, Lv. 3-D, Folha 07 do 1º RI local.

VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO, Leilheiro Oficial, inscrito no CPF/MF sob nº 427.791.033-53, matriculado na Junta Comercial do Estado do Maranhão - JUCEMA sob nº 12/96, vem pela presente *COMUNICAR* que o imóvel em referência, cuja propriedade pertence à EMPRESA MARANHÃO PARCERIAS - MAPA, sociedade de economia mista, instituída pela Lei nº 11.000/2019, publicada no Diário Oficial de 04/04/2019, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.281.794/0001-95, com sede na Rua da Estrela, 473, Centro, São Luís-MA, será levado a leilão público "on-line" na data, horário e local abaixo informados:

Leilão "on-line":

- Data: 15/09/2021

- Hora: às 11h00

- Local: Site do Leilheiro: www.leilaovip.com.br

Nos termos da legislação vigente e do edital de leilão, V.Sa. poderá exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel que ocupa, mediante apresentação da documentação comprobatória de sua condição de ocupante, manifestando essa opção no prazo improrrogável de até 2 (dois) dias úteis, contados da realização do leilão, declarando-se estar de acordo com o mesmo valor e condições idênticas ao do lance vencedor do certame, podendo para tanto entrar em contato pelo endereço eletrônico sac@leilaovip.com.br ou pelo telefone (11) 3093-5252.

Sem mais, subscrevo-me

Leilheiro Oficial: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho
JUCEMA 12/96 • CPF 427.791.033-53 • RG 020170572002-1
Rua Cantanhede, s/nº QD 13 CS 9, Quintas do Calhau
Cep: 65072-880 - São Luís-MA

Minuta de notificação individual
(Para IMÓVEIS EM SÃO LUÍS)

São Luís-MA, __/__/__

Ilmo(a) Sr(a),

Ocupante do imóvel referenciado

Avendia _____, Bairro Santa Efigênia

CEP: _____ - _____, São Luís – MA

Ref.: São Luís-MA. Bairro: Santa Efigênia. Avenida/Rua _____. Matrícula 2.622 do 2º RI local.

VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO, Leilheiro Oficial, inscrito no CPF/MF sob nº 427.791.033-53, matriculado na Junta Comercial do Estado do Maranhão - JUCEMA sob nº 12/96, vem pela presente *COMUNICAR* que o imóvel em referência, cuja propriedade pertence à EMPRESA MARANHÃO PARCERIAS - MAPA, sociedade de economia mista, instituída pela Lei nº 11.000/2019, publicada no Diário Oficial de 04/04/2019, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.281.794/0001-95, com sede na Rua da Estrela, 473, Centro, São Luís-MA, será levado a leilão público “on-line” na data, horário e local abaixo informados:

Leilão “on-line”:

- Data: 15/09/2021

- Hora: às 11h00

- Local: Site do Leilheiro: www.leilaovip.com.br

Nos termos da legislação vigente e do edital de leilão, V.Sa. poderá exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel que ocupa, mediante apresentação da documentação comprobatória de sua condição de ocupante, manifestando essa opção no prazo improrrogável de até 2 (dois) dias úteis, contados da realização do leilão, declarando-se estar de acordo com o mesmo valor e condições idênticas ao do lance vencedor do certame, podendo para tanto entrar em contato pelo endereço eletrônico sac@leilaovip.com.br ou pelo telefone (11) 3093-5252.

Sem mais, subscrevo-me

Leilheiro Oficial: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho
JUCEMA 12/96 • CPF 427.791.033-53 • RG 020170572002-1
Rua Cantanhede, s/nº QD 13 CS 9, Quintas do Calhau
Cep: 65072-880 - São Luís-MA

ANEXO III
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:** MARANHÃO PARCERIAS - MAPA, sociedade de economia mista, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.281.794/0001-95, neste ato representada por seu Diretor-Presidente **ANTONIO DE JESUS LEITÃO NUNES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 409.486.253-68 e OAB/MA sob o nº 4311, situada a Rua da Estrela, 473, Centro, São Luis/ Capital, 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-MA, 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 o imóveis objeto da presente promessa, são prometidos em caráter “AD CORPUS” no estado de ocupação e na situação jurídica em que se encontram, sendo que as áreas objeto de venda mencionadas no edital, folhetos e outros veículos de comunicação, são imagens meramente ilustrativa, com dimensões aproximadas obtidas pela internet por meio do “Google Maps” e das áreas, 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 proposição 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/XX2021, 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/2021, (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.

São Luis - MA, xx de xxxxx de 2021.

VENDEDOR:

MARANHÃO PARCERIAS - MAPA

COMPRADOR (A)(ES):

TESTEMUNHAS:

1) **Nome: XXXXX**
CPF/MF: Nº XXX.XXX.XX-XX

2) **Nome: XXXXXX**
CPF/MF: Nº XXX.XXX.XXX-XX

PARA PAGAMENTO EM 12 PARCELAS



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:** MARANHÃO PARCERIAS - MAPA, sociedade de economia mista, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.281.794/0001-95, neste ato representada por seu Diretor-Presidente **ANTONIO DE JESUS LEITÃO NUNES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 409.486.253-68 e OAB/MA sob o nº 4311, situada a Rua da Estrela, 473, Centro, São Luis/ Capital, conforme instrumento público de procuração, lavrado em .../.../... no ... Tabelião de Notas de, livrofolhas, e substabelecimento parcial de procuração livro ...fls 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-MA, 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 o imóveis objeto da presente promessa, são prometidos em caráter "AD CORPUS" no estado de ocupação e na situação jurídica em que se encontram, sendo que as áreas objeto de venda mencionadas no edital, folhetos e outros veículos de comunicação, são imagens meramente ilustrativa, com dimensões aproximadas obtidas pela internet por meio do "Google Maps" das áreas, 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/XX/2021, 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: 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\$ (.....). Sendo **R\$ (25%) de sinal, já pago em XX/XX/2021 e o saldo de R\$ (75%) a ser pago mediante 12 (doze) parcelas mensais**, iguais e consecutivas, no valor de R\$ (.....) cada uma, sem acréscimos, vencendo a primeira em XX/XX/2021 e a última em XX/XX/2021, a serem quitadas por intermédio de carnê de cobrança bancária, até final liquidação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) pagamento(s) da(s) parcela(s) será(ão) efetuado(s) **através de boleto(s) bancário(s) enviado(s)** pelo **VENDEDOR** ao(à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, no endereço por ele fornecido. Em caso do não recebimento do(s) respectivo(s) boleto(s) bancário(s) até a data de vencimento, o **COMPRADOR(A)(ES)** deverá entrar em contato com o **VENDEDOR** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução do contrato. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará a Vendedora notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o Vendedora, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50%

(cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento de venda.

PARÁGRAFO TERCEIRO - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultada ao (à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, acrescido de todos os encargos contratualmente previstos e eventuais débitos em atraso.

PARÁGRAFO QUARTO - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: É assegurado ao (à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida.

CLÁUSULA QUARTA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA: A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

a) atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste Instrumento;

b) 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**;

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

d) entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida;

e) protesto de títulos e documentos contra o (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

CLÁUSULA QUINTA - DAS 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;

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 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.

xxxxxxx - xx, xx de xxxxxxx de 20xx.

VENDEDOR :
MARANHÃO PARCERIAS - MAPA

COMPRADOR (A)(ES):

TESTEMUNHAS:

1) **Nome: XXXXX**
CPF/MF: Nº XXX.XXX.XX-XX

2) **Nome: XXXXXX**
CPF/MF: Nº XXX.XXX.XXX-XX

PARA PAGAMENTO EM 24, 36 OU 48 PARCELAS



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:** MARANHÃO PARCERIAS - MAPA, sociedade de economia mista, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.281.794/0001-95, neste ato representada por seu Diretor-Presidente **ANTONIO DE JESUS LEITÃO NUNES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 409.486.253-68 e OAB/MA sob o nº 4311, situada a Rua da Estrela, 473, Centro, São Luis/ Capital, conforme instrumento público de procuração, lavrado em .../.../... no ... Tabelião de Notas de, livrofolhas, e substabelecimento parcial de procuração livro ...fls 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-MA, 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 o imóveis objeto da presente promessa, são prometidos em caráter “AD CORPUS” no estado de ocupação e na situação jurídica em que se encontram, sendo que as áreas objeto de venda mencionadas no edital, folhetos e outros veiculos de comunicação, são imagens meramente ilustrativa, com dimensões aproximadas obtidas pela internet por meio do “Google Maps” das áreas, 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/XX/2021, 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 registrado no X Oficial de Registro de Títulos e Documentos de XXXXXXX, sob nº em XX.XX.2021, 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, provindas 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: 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\$ (.....). Sendo **R\$ (30%) de sinal, já pago em XX/XX/2021 e o saldo de R\$ (70%)** a ser pago mediante ()24 ()36 ()48 parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de R\$ (.....) cada uma. Sendo ao saldo restante acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, vencendo a primeira em XX/XX/2021 e a última em XX/XX/2021, a serem quitadas por intermédio de carnê de cobrança bancária, até final liquidação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) pagamento(s) da(s) parcela(s) será(ão) efetuado(s) **através de boleto(s) bancário(s) enviado(s)** pelo **VENDEDOR** ao(à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, no endereço por ele fornecido. Em caso do não recebimento do(s) respectivo(s) boleto(s) bancário(s) até a data de vencimento, o **COMPRADOR(A)(ES)** deverá entrar em contato com o **VENDEDOR** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução do contrato. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará a Vendedora notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento

da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultada ao (à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, acrescido de todos os encargos contratualmente previstos e eventuais débitos em atraso.

PARÁGRAFO QUARTO - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: É assegurado ao (à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida.

CLÁUSULA QUARTA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA: A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

- a) atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste Instrumento;
- b) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, sem prévio e expreso consentimento por escrito do **VENDEDOR**;
- c) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste Instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis;
- d) entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida;
- e) protesto de títulos e documentos contra o (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

CLÁUSULA QUINTA - DAS 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;

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.

E, por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste Instrumento, as Partes assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Luis - MA, xx de xxxxx de 2021.

VENDEDOR :

MARANHÃO PARCERIAS - MAPA

COMPRADOR (A)(ES):

TESTEMUNHAS:

1) **Nome: XXXXX**
CPF/MF: Nº XXX.XXX.XX-XX

2) **Nome: XXXXXX**
CPF/MF: Nº XXX.XXX.XXX-XX