

MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DECORRENTE DE ARREMATÇÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL
--

EDITAL Nº 07/2026 — PLUS LEILÕES

LEILÃO EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVO PARTICULAR

DATA DO LEILÃO: 23 DE OUTUBRO DE 2026

Pelo presente instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel urbano, decorrente de arrematação em leilão extrajudicial, as partes abaixo qualificadas ajustam e contratam a presente operação imobiliária, mediante as cláusulas e condições seguintes.

DAS PARTES CONTRATANTES

PROMITENTE VENDEDOR / COMITENTE VENDEDOR:

JONATHAN CORREA, brasileiro, CPF nº 031.049.110-02, demais dados de qualificação civil, estado civil, profissão e endereço a serem complementados conforme documentação apresentada ao Tabelionato, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**.

PROMISSÁRIO COMPRADOR / ARREMATANTE:

XXXX XXXX XXXX, nacionalidade XXXX, estado civil XXXX, profissão XXXX, inscrito no CPF nº XXXX, portador do documento de identidade nº XXXX, residente e domiciliado à XXXX, CEP XXXX, telefone XXXX, e-mail XXXX, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR ou ARREMATANTE**.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL / INTERVENIENTE RESPONSÁVEL PELA ARREMATÇÃO:

JANDERSON DIAS GARCIA, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina — JUCESC sob nº 538, responsável pela condução do leilão eletrônico realizado pela **PLUS LEILÕES**, doravante denominado **LEILOEIRO**.

O LEILOEIRO designa para acompanhamento administrativo e operacional da presente operação seu Diretor Regional Sul, **Dr. THIAGO DIAS DE BARROS**, corretor de imóveis, CRECI/RS nº 36.765, que acompanhará o procedimento desde a arrematação até sua conclusão, nos limites dos poderes que lhe forem conferidos.

ASSESSORIA JURÍDICA:

Dr. PEDRO CEZIMBRA, advogado inscrito na OAB/RS sob nº 126.856, responsável pelo acompanhamento jurídico da operação, atuando na assessoria jurídica da Plus Leilões e do COMITENTE VENDEDOR, respeitadas as atribuições e responsabilidades profissionais pertinentes.

As partes resolvem celebrar o presente instrumento, conforme as disposições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a promessa de compra e venda do imóvel residencial situado na **Rua Raul Leonardo Weiss, nº 35, Apartamento 302, Condomínio Edifício Basilícia Pires, bairro Praia de Fora, Município de Palhoça, Estado de Santa Catarina, CEP 88.138-668.**

1.2. O imóvel encontra-se individualizado na **Matrícula Imobiliária nº 68.982 do Registro de Imóveis competente da Comarca de Palhoça/SC**, cujas características, confrontações, áreas e demais elementos registraes prevalecerão para fins de identificação jurídica.

1.3. Trata-se de apartamento residencial com área informada de 109,70 m², composto por três dormitórios, sendo uma suíte, sala com living estendido, cozinha, banheiro social, área de serviço, sacadas, churrasqueira a carvão e vaga de garagem coberta e privativa nº 02, conforme descrição constante do edital.

1.4. O imóvel será transmitido na modalidade denominada **PORTEIRA FECHADA**, compreendendo os móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos, aparelhos de ar-condicionado, marcenaria e demais bens que o guarnecem, conforme as condições do Edital nº 07/2026.

1.5. A alienação ocorrerá em caráter *ad corpus*, no estado físico e de conservação verificado pelo ARREMATANTE, ressalvadas as obrigações expressamente assumidas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA — DA ORIGEM DA NEGOCIAÇÃO E DA ARREMATAÇÃO

2.1. A presente promessa de compra e venda decorre da arrematação realizada no leilão extrajudicial administrativo particular promovido pela PLUS LEILÕES, sob condução do Leiloeiro Público Oficial JANDERSON DIAS GARCIA, nos termos do **Edital nº 07/2026**, com realização prevista para 23 de outubro de 2026, às 14h.

2.2. O COMPRADOR declara ter ciência das condições gerais do edital, da documentação disponibilizada, da existência da alienação fiduciária perante o Banco Bradesco S.A. e das condições especiais de quitação e transferência ora contratadas.

2.3. A arrematação será formalizada por meio de **ATA DE ARREMATAÇÃO**, a ser assinada pelo ARREMATANTE e pelo LEILOEIRO, com a ciência e assinatura do COMITENTE VENDEDOR, contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, a data da arrematação, o valor do lance vencedor, a comissão do leiloeiro e as condições de pagamento.

2.4. A ATA DE ARREMATACÃO e o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA constituirão documentos complementares da operação, sendo encaminhados conjuntamente ao Nono Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS para preparação da respectiva escritura pública.

CLÁUSULA TERCEIRA — DO PREÇO DA ARREMATACÃO

3.1. O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda corresponderá ao valor efetivo da arrematação, assim identificado:

VALOR DA ARREMATACÃO: R\$ XXXX (XXXX).

3.2. O preço indicado na cláusula anterior corresponde exclusivamente ao valor de aquisição do imóvel e dos bens que o guarnecem, não abrangendo a comissão do LEILOEIRO, fixada em 5% (cinco por cento), de responsabilidade do ARREMATANTE.

3.3. O COMPRADOR não assumirá qualquer saldo de financiamento imobiliário existente perante o Banco Bradesco S.A., tampouco obrigações anteriores que, nos termos do edital e deste contrato, sejam de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA QUARTA — DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.1. Em conformidade com o Edital nº 07/2026, o ARREMATANTE pagará ao LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL comissão correspondente a **5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação.**

4.2. A comissão deverá ser integralmente paga no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação**, independentemente da data prevista para a assinatura da escritura pública.

4.3. A comissão constitui remuneração autônoma pela realização do leilão, não integrando o preço do imóvel, nem podendo ser abatida do valor devido ao COMITENTE VENDEDOR.

4.4. O LEILOEIRO fornecerá recibo ou documento equivalente comprobatório do recebimento da comissão.

4.5. O LEILOEIRO poderá conceder desconto da sua comissão na modalidade VOUCHER enviados previamente aos clientes arrematantes que visitarem os imóveis. O VOUCHER não é cumulativo e será utilizado uma única vez em um único imóvel arrematado. O VOUCHER será aplicado somente na comissão do leiloeiro, quando elegível.

CLÁUSULA QUINTA — DA CONDIÇÃO ESPECIAL DE PAGAMENTO DO PREÇO NA ESCRITURA PÚBLICA

5.1. Por expressa concordância do COMITENTE VENDEDOR, do LEILOEIRO e do ARREMATANTE, fica ajustada condição especial para pagamento do preço da arrematação, permitindo que seu pagamento integral ocorra **na data da assinatura da escritura pública definitiva de compra e venda**, perante o Nono Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.

5.2. A presente disposição constitui condição especial expressamente pactuada entre as partes, em relação ao prazo geral de pagamento do preço previsto na Cláusula 13 do Edital nº 07/2026, ficando sua eficácia condicionada à formalização e à concordância expressa das partes responsáveis pela operação.

5.3. O pagamento será realizado à vista, em parcela única, diretamente ao LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, na conta bancária por ele formalmente indicada e conferida pelas partes, no ato da assinatura da escritura pública.

5.4. O Nono Tabelionato de Notas preparará previamente a minuta da escritura pública, com base na documentação do VENDEDOR, do ARREMATANTE, na ATA DE ARREMATÇÃO e neste contrato.

5.5. Estando a escritura pública apta à assinatura e atendidas as exigências documentais, registrais e jurídicas necessárias, as partes serão convocadas para sua formalização, ocasião em que o ARREMATANTE efetuará o pagamento integral do preço ajustado.

5.6. O pagamento do preço será comprovado por documento bancário idôneo, devendo as partes observar procedimento coordenado que assegure a confirmação da disponibilidade efetiva dos recursos e a formalização da escritura pública.

5.7. A comissão do LEILOEIRO permanecerá exigível no prazo de 24 horas após a arrematação, não sendo prorrogada pela presente cláusula.

5.8. A presente condição especial não constitui autorização para parcelamento, financiamento, pagamento mediante FGTS, consórcio ou qualquer outra modalidade não prevista neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA — DO TABELIONATO EXCLUSIVAMENTE DESIGNADO

6.1. As partes convencionam expressamente que a escritura pública definitiva de compra e venda será lavrada **exclusivamente pelo NONO TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, por indicação do LEILOEIRO e concordância do COMITENTE VENDEDOR.

6.2. O ARREMATANTE declara ciência e concordância com a escolha da serventia indicada, comprometendo-se a realizar os atos necessários à lavratura da escritura perante o referido Tabelionato.

6.3. Não será admitida, por iniciativa unilateral do ARREMATANTE, a substituição da serventia designada por outro tabelionato, ainda que localizado em outra comarca ou unidade da Federação, ressalvadas as hipóteses legalmente obrigatórias, eventual impossibilidade jurídica ou operacional e acordo escrito entre as partes.

6.4. A assinatura da escritura pública poderá ocorrer:

a) presencialmente, nas dependências do Nono Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS; ou

b) eletronicamente, por meio da plataforma **e-Notariado**, observadas as exigências legais, a identificação das partes, os certificados admitidos e os procedimentos adotados pela serventia.

6.5. A escolha entre a modalidade presencial ou eletrônica será coordenada pelo LEILOEIRO e pelo Tabelionato, consideradas a disponibilidade das partes e as exigências notariais.

CLÁUSULA SÉTIMA — DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA QUITAÇÃO PERANTE O BANCO BRADESCO S.A.

7.1. As partes reconhecem que sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 68.982 existe alienação fiduciária em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, vinculada ao COMITENTE VENDEDOR JONATHAN CORREA.

7.2. Conforme informações disponibilizadas pelo LEILOEIRO no material complementar ao edital, o saldo informado para quitação da operação fiduciária era de **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), em 06 de outubro de 2026**, sujeito à atualização e à confirmação pela instituição financeira na data do efetivo pagamento.

7.3. O LEILOEIRO ficará responsável por promover, administrar e comprovar a quitação integral da obrigação perante o BANCO BRADESCO S.A., utilizando prioritariamente os recursos provenientes do preço da arrematação.

7.4. Fica expressamente convencionado que a quitação do saldo devido ao BANCO BRADESCO S.A. será providenciada **imediatamente, no mesmo dia da assinatura da escritura pública e do efetivo recebimento integral do preço da arrematação**, mediante boleto bancário, guia ou outro documento oficial de cobrança expedido pelo próprio BANCO BRADESCO S.A. ou, quando juridicamente cabível, por meio de guia ou boleto vinculado a procedimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

7.5. A quitação será realizada sob acompanhamento do LEILOEIRO, do COMITENTE VENDEDOR, do Nono Tabelionato de Notas e da assessoria jurídica responsável, facultando-se ao ARREMATANTE e aos advogados das partes acompanhar a operação.

7.6. O pagamento da obrigação fiduciária será acompanhado juridicamente pelo **Dr. PEDRO CEZIMBRA, OAB/RS nº 126.856**, advogado que presta assessoria à PLUS LEILÕES e ao COMITENTE VENDEDOR JONATHAN CORREA.

7.7. O LEILOEIRO deverá apresentar ao ARREMATANTE o comprovante de pagamento e, posteriormente, o termo de quitação, autorização de cancelamento ou documento equivalente emitido pelo credor fiduciário, necessário à baixa da alienação fiduciária perante o Registro de Imóveis competente.

7.8. A efetiva baixa registral dependerá da emissão dos documentos pelo credor e do procedimento de qualificação do Registro de Imóveis, não se confundindo com a data do pagamento da obrigação.

7.9. Caso a instituição financeira ou o sistema bancário impossibilite, por motivo comprovado, a liquidação no mesmo dia, o LEILOEIRO deverá providenciá-la no primeiro dia útil bancário subsequente, mantendo o valor reservado exclusivamente para essa finalidade, com imediata comunicação ao ARREMATANTE e apresentação dos comprovantes pertinentes.

7.10. A existência da alienação fiduciária não implicará transferência de saldo devedor ao ARREMATANTE, permanecendo a responsabilidade por sua quitação e baixa conforme o edital e as obrigações expressamente assumidas neste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA — DA QUITAÇÃO DOS DEMAIS DÉBITOS, ÔNUS E ENCARGOS

8.1. Todos os débitos, ônus e encargos incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação, de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR, serão integralmente quitados mediante utilização dos recursos provenientes do preço da própria arrematação.

8.2. Incluem-se, entre outros, os seguintes encargos:

- a) débitos de IPTU e demais tributos imobiliários anteriores;
- b) Taxa de Coleta de Lixo — TCL;
- c) cotas condominiais ordinárias e extraordinárias vencidas;
- d) multas, juros e encargos vinculados às obrigações anteriores;
- e) saldo da alienação fiduciária perante o BANCO BRADESCO S.A.; e

f) demais obrigações ou gravames cuja quitação seja necessária à transferência regular do imóvel e que sejam de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR.

8.3. O LEILOEIRO ficará responsável por apurar os valores efetivamente devidos, solicitar os documentos de cobrança, administrar os recursos recebidos e realizar os pagamentos correspondentes.

8.4. Nos termos da Cláusula 12 do Edital nº 07/2026, a quitação dos débitos deverá ser providenciada pelo LEILOEIRO no prazo máximo de **30 (trinta) dias contados do efetivo recebimento integral do preço da arrematação**, ressalvados os prazos de processamento, emissão documental e baixa por terceiros que não estejam sob seu controle.

8.5. Sem prejuízo do prazo previsto no item anterior, as partes estabelecem que os débitos cujos valores estejam definitivamente apurados e cujos meios de pagamento estejam disponíveis poderão ser quitados no próprio dia da assinatura da escritura pública, imediatamente após a confirmação do pagamento integral do preço.

8.6. As quitações serão realizadas com transparência e rastreabilidade financeira, podendo ser acompanhadas pelo COMITENTE VENDEDOR, pelo ARREMATANTE, pelos respectivos advogados, pelo LEILOEIRO e pelos representantes da serventia notarial, dentro de suas competências.

8.7. O LEILOEIRO apresentará prestação de contas individualizada, acompanhada dos comprovantes de pagamentos efetuados, demonstrando os valores destinados à quitação de débitos e o saldo remanescente a ser repassado ao COMITENTE VENDEDOR.

8.8. O saldo remanescente somente será repassado ao COMITENTE VENDEDOR após a reserva dos valores necessários à integral satisfação das obrigações assumidas na operação.

8.9. Caso os recursos da arrematação sejam insuficientes para liquidar todas as obrigações de responsabilidade do VENDEDOR, a diferença permanecerá sob sua responsabilidade, não podendo ser exigida do ARREMATANTE, sem prejuízo das providências necessárias à efetiva liberação do imóvel.

CLÁUSULA NONA — DA ASSINATURA DA ESCRITURA E DO PROCEDIMENTO SIMULTÂNEO DE QUITAÇÃO

9.1. A formalização definitiva da compra e venda ocorrerá mediante escritura pública lavrada pelo Nono Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, após a conferência dos documentos e a satisfação das exigências legais.

9.2. Na data designada para a assinatura, será observado o seguinte procedimento:

- a) identificação das partes e conferência da documentação;
- b) apresentação da escritura pública preparada pelo Tabelionato;
- c) conferência do valor da arrematação e dos documentos bancários necessários às quitações;
- d) pagamento integral do preço pelo ARREMATANTE ao LEILOEIRO, com confirmação da efetiva disponibilidade dos recursos;
- e) formalização da escritura pública pelas partes, observadas as exigências do Tabelionato;
- f) quitação imediata do saldo perante o BANCO BRADESCO S.A., nos termos da Cláusula Sétima;
- g) quitação dos demais débitos com documentos de cobrança disponíveis, respeitado o prazo contratual para as obrigações remanescentes;
- h) entrega ao ARREMATANTE dos comprovantes bancários e documentos de quitação disponíveis; e
- i) encaminhamento dos documentos necessários ao Registro de Imóveis competente.

9.3. As operações financeiras e documentais serão coordenadas pelo LEILOEIRO e por seu preposto designado, com acompanhamento do Tabelionato quanto aos atos de sua competência legal.

9.4. O COMITENTE VENDEDOR JONATHAN CORREA participará pessoalmente ou por representante legalmente constituído, sendo facultado ao ARREMATANTE e aos advogados das partes acompanhar os procedimentos de quitação.

9.5. O acompanhamento administrativo será realizado pelo **Dr. THIAGO DIAS DE BARROS**, Diretor Regional Sul designado pelo LEILOEIRO, sem prejuízo da responsabilidade pessoal e profissional do LEILOEIRO pelos atos que lhe competirem.

CLÁUSULA DÉCIMA — DA POSSE, DESOCUPAÇÃO E ENTREGA DAS CHAVES

10.1. O COMITENTE VENDEDOR declara que o imóvel se encontra desocupado, mobiliado e equipado, conforme as condições divulgadas no Edital nº 07/2026.

10.2. A posse direta do imóvel e a entrega das respectivas chaves ao ARREMATANTE somente ocorrerão após o cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) pagamento integral da comissão de 5% devida ao LEILOEIRO;
- b) pagamento integral do preço da arrematação;

- c) confirmação do efetivo recebimento dos valores; e
- d) assinatura do instrumento de compra e venda pertinente, observadas as demais condições deste contrato.

10.3. Não haverá obrigação de entrega antecipada das chaves, disponibilização do imóvel para ocupação ou transferência da posse antes do cumprimento integral das condições acima.

10.4. A entrega das chaves será formalizada por termo próprio de entrega e recebimento, assinado pelas partes ou seus representantes autorizados.

10.5. A partir da efetiva imissão na posse, o ARREMATANTE assumirá os encargos de sua responsabilidade, observada a distribuição dos débitos anteriores e posteriores estabelecida no edital e neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — DO REGISTRO IMOBILIÁRIO E DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

11.1. Após a lavratura da escritura pública, os documentos pertinentes serão encaminhados **obrigatoriamente por intermédio do Nono Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS**, mediante o serviço eletrônico registral competente, ao Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC responsável pela Matrícula nº 68.982.

11.2. O encaminhamento será realizado por meio do sistema eletrônico registral disponível e legalmente admitido, observadas as exigências da serventia de destino.

11.3. O LEILOEIRO, por meio de seu diretor, Dr. THIAGO DIAS DE BARROS, acompanhará administrativamente o andamento da operação até a apresentação dos documentos necessários à transferência e à regularização dos gravames cuja baixa seja de responsabilidade do NONO TABELIONATO.

11.4. A aquisição da propriedade imobiliária pelo ARREMATANTE somente se aperfeiçoará com o registro do título translativo na matrícula competente, na forma da legislação civil brasileira.

11.5. Eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis deverão ser comunicadas às partes para adoção das providências necessárias, respeitada a responsabilidade de cada contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA REPRESENTAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO PELO PREPOSTO DO LEILOEIRO

12.1. O LEILOEIRO designa o **Dr. THIAGO DIAS DE BARROS**, Diretor Regional Sul da PLUS LEILÕES, como preposto responsável pelo acompanhamento administrativo e operacional da presente arrematação.

12.2. Compete ao preposto, dentro dos poderes expressamente conferidos:

- a) acompanhar a formalização da ATA DE ARREMATAÇÃO;
- b) providenciar o encaminhamento deste contrato e dos documentos complementares ao Nono Tabelionato;
- c) acompanhar o agendamento e a preparação da escritura pública;
- d) manter comunicação entre VENDEDOR, ARREMATANTE, LEILOEIRO, advogados e serventias;
- e) acompanhar as providências de quitação perante o BANCO BRADESCO S.A.;
- f) acompanhar a obtenção de comprovantes, recibos e documentos de regularização;
- g) acompanhar administrativamente a tramitação registral; e
- h) prestar informações sobre o andamento da operação até sua conclusão.

12.3. A designação do preposto não substitui eventual procuração pública ou particular exigida para representação em atos jurídicos específicos, nem transfere ao preposto competências privativas do LEILOEIRO, do advogado ou das serventias extrajudiciais.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA

13.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE, nos termos do Edital nº 07/2026:

- a) ITBI incidente sobre a aquisição;
- b) emolumentos de lavratura da escritura pública;
- c) despesas de registro imobiliário;
- d) despesas decorrentes de atos administrativos ou jurídicos solicitados exclusivamente em seu interesse; e
- e) tributos e encargos posteriores à arrematação ou à imissão na posse, conforme a natureza de cada obrigação e as disposições contratuais.

13.2. Permanecerão sob responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR os débitos anteriores à arrematação e os custos necessários à regularização dos ônus que lhe sejam atribuídos pelo edital e por este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DA IRREVOGABILIDADE, DO INADIMPLEMENTO E DA RESPONSABILIDADE CONTRATUAL

14.1. A presente promessa de compra e venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais de resolução, nulidade, impossibilidade de cumprimento e inadimplemento contratual.

14.2. O ARREMATANTE obriga-se ao pagamento da comissão do LEILOEIRO e do preço da arrematação nos prazos e condições expressamente ajustados.

14.3. A ausência injustificada do ARREMATANTE ao ato designado para assinatura da escritura, ou a recusa injustificada em pagar o preço quando regularmente exigível, poderá caracterizar inadimplemento, observadas as penalidades previstas no Edital nº 07/2026, desde que aplicáveis à condição especial ora pactuada e respeitados os requisitos legais.

14.4. O COMITENTE VENDEDOR obriga-se a disponibilizar os documentos necessários à transferência, a cooperar com os procedimentos de quitação e a praticar os atos necessários ao cumprimento da operação.

14.5. O descumprimento das obrigações de quitação, regularização e transferência poderá ensejar a adoção das medidas contratuais e judiciais cabíveis, inclusive cumprimento específico, resolução contratual e perdas e danos, conforme a responsabilidade apurada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA — DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E DA PREVALÊNCIA DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

15.1. O Edital nº 07/2026 integra o presente contrato como documento complementar, juntamente com a ATA DE ARREMATÇÃO e os documentos de identificação e regularização do imóvel.

15.2. As condições gerais do edital permanecem aplicáveis, ressalvadas as condições especiais expressamente estabelecidas neste instrumento e aceitas pelo COMITENTE VENDEDOR, pelo LEILOEIRO e pelo ARREMATANTE.

15.3. Em especial, a condição de pagamento do preço na data da assinatura da escritura pública constitui ajuste específico, que deverá ser expressamente aprovado e formalizado de maneira compatível com as regras do certame, os direitos dos participantes e a legislação aplicável.

15.4. Permanecem inalteradas a comissão do LEILOEIRO de 5%, a obrigação de pagamento dessa comissão nas primeiras 24 horas e as demais condições não expressamente modificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA — DA BOA-FÉ, TRANSPARÊNCIA E PRESTAÇÃO DE CONTAS

16.1. As partes obrigam-se a observar os princípios da boa-fé objetiva, probidade, cooperação e transparência durante todas as etapas da operação.

16.2. O LEILOEIRO compromete-se a administrar os recursos recebidos conforme sua destinação contratual, mantendo registros e comprovantes das movimentações financeiras relativas à arrematação.

16.3. O ARREMATANTE terá direito de receber informações e documentos comprobatórios das quitações realizadas com os recursos provenientes do preço pago.

16.4. O acompanhamento das quitações pelos interessados não importará transferência de responsabilidade ao ARREMATANTE por débitos anteriores que sejam de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O presente instrumento representa compromisso preliminar destinado à formalização da escritura pública definitiva de compra e venda, não substituindo o título notarial ou seu registro perante o Registro de Imóveis competente.

17.2. As partes autorizam o tratamento e compartilhamento dos dados estritamente necessários à execução deste contrato, inclusive com o Tabelionato, Registro de Imóveis, instituição financeira e profissionais envolvidos, observada a legislação de proteção de dados.

17.3. Eventuais alterações das condições aqui pactuadas dependerão de instrumento escrito e assinado pelas partes interessadas.

17.4. A tolerância quanto ao cumprimento de qualquer obrigação não importará renúncia de direito ou novação.

17.5. O presente contrato poderá ser assinado física ou eletronicamente, mediante meio juridicamente válido e admitido pelas partes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA — DO FORO

18.1. Para dirimir controvérsias decorrentes do presente instrumento, as partes elegem o foro da Comarca de Palhoça/SC, ressalvadas as regras legais de competência absoluta e de proteção eventualmente aplicáveis.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, juntamente com duas testemunhas, para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Porto Alegre/RS, ____ de _____ de 2026.

JONATHAN CORREA

PROMITENTE VENDEDOR / COMITENTE VENDEDOR

CPF nº 031.049.110-02

CAROLINE AMANDO CORREA

PROMITENTE VENDEDOR / COMITENTE VENDEDOR

CPF nº 041.518.230-18

XXXX XXXX XXXX

PROMISSÁRIO COMPRADOR / ARREMATANTE

CPF nº XXXX

JANDERSON DIAS GARCIA

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

JUCESC nº 538 — PLUS LEILÕES

Dr. THIAGO DIAS DE BARROS

Diretor Regional Sul — PLUS LEILÕES

CRECI/RS nº 36.765

Preposto da Plus Leilões designado para acompanhamento da operação

Dr. PEDRO CEZIMBRA

Advogado — OAB/RS nº 126.856

Ciência e acompanhamento jurídico

TESTEMUNHAS

1. Nome: _____
CPF: _____
Assinatura: _____
 2. Nome: _____
CPF: _____
Assinatura: _____
-