EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E ACESSÕES

(REGIDO PELO ARTIGO 63 DA LEI FEDERAL N.º 4.591/1964 E DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS)

A ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VILLE DE FRANCE", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.337.372/0001-09, com sede na Rua Jangadeiros Alagoanos, n.º 1188, Sala 905, bairro de Pajuçara, CEP 57.030-000, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, regularmente sub-rogada nos poderes e atribuições da Comissão de Representantes do empreendimento, por intermédio de seu Presidente, **DARLAN CAVALCANTE DAS NEVES**, assistida por sua assessoria jurídica contratada e diretora do certame, **JLNAP ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ/MF n.º 05.658.328/0001-13), na pessoa de seu sócio **KAYO FERNANDEZ SOBREIRA DE ARAÚJO** (OAB/AL n.º 11.285), e em parceria com a plataforma eletrônica homologada **INOVA LEILÃO** (https://www.inovaleilao.com.br/), faz saber a terceiros interessados que promoverá a venda em público leilão extrajudicial, mediante a recepção de propostas por escrito e lances eletrônicos, do bem imóvel adiante caracterizado, de propriedade dos ex-condôminos/associados inadimplentes **RICARDO AUGUSTO DA COSTA SENA** (CPF/MF n.º 513.XXX.XXX-49) e **ANA CRISTINA DE AGUIAR GAZOLA** (CPF/MF n.º 704.XXX.XXX-87), em razão de resolução contratual operada de pleno direito por força de mora não purgada.

1. DO LEILOEIRO OFICIAL

DIOGO MATTOS DIAS MARTINS - JUCEAL: 002/2023

LUCAS KURY DIAS MARTINS – JUCEAL 001/2023

2. DO OBJETO DA ALIENÇÃO (O BEM IMÓVEL).

Os direitos aquisitivos, de fração ideal de terreno, correspondente à futura **Unidade Imobiliária n.º 302, localizada no 2° pavimento da Torre Dijon**, integrante do empreendimento **Condomínio Residencial "VILLE DE**

+55 82 3337-3060
contato@jlnap.com.br
jlnap.adv
www.jlnap.com.br
Avenida Governador Osman Loureiro, N.º 49, Salas 601-604. Empresarial Business Tower - Mangabeiras, Maceió/AL. CEP 57037-630
Saiba mais

FRANCE", situado na Avenida General Luiz de França Albuquerque, n.º 9334, Jacarecica, Maceió/AL.

Características Técnicas da Unidade:

• **Área Privativa Real:** Aproximadamente **385,03 m²**.

• **Composição Interna:** Sala de estar, sala de jantar, varanda gourmet com lavabo, lavabo social, total de 04 (quatro) suítes (sendo uma suíte sênior com closet, WCB com duas bacias sanitárias, espaço para dois chuveiros e duas bancadas, 01 suíte master com closet e 02 suítes padrão), home office, cozinha gourmet com espaço para adega, área de serviço, dependência completa de serviço com WC, varadouro, laje técnica para condensadores de split e depósito privativo localizado no subsolo.

• **Vagas de Garagem:** Espaço destinado ao estacionamento de até 07 (sete) veículos de médio porte (sendo 03 vagas de garagem com dimensões de 2,50m x 10,00m, com capacidade para estacionar até 06 veículos e 01 vaga de garagem plus size com dimensões de 3,00m x 6,00m para veículo de grande porte equipada com ponto de alimentação elétrica).

3. DO HISTÓRICO DA INADIMPLÊNCIA E DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL.

Os ex-condôminos/associados restaram formal e pessoalmente constituídos em mora por meio de **Notificação Extrajudicial** entregue em **09 de junho de 2026**, em virtude do inadimplemento continuado de obrigações de custeio ordinário e extraordinário da obra. O passivo acumulava parcelas mensais devidas desde **outubro de 2022** e parcelas anuais intercaladas correspondentes aos anos de **2023, 2024 e 2025**. Decorrido o prazo legal e contratual improrrogável de **15 (quinze) dias** sem que houvesse a purgação integral da mora, operou-se, de pleno direito, em data de **25 de junho de 2026**, a **RESOLUÇÃO CONTRATUAL** do instrumento de promessa de compra e venda, restando os direitos e as acessões da unidade liberados para alienação em leilão extrajudicial com o fito de recompor o caixa da construção e preservar o interesse coletivo dos demais adquirentes.

+55 82 3337-3060
contato@jlnap.com.br
jlnap.adv
www.jlnap.com.br
Avenida Governador Osman Loureiro, N.º 49, Salas 601-604.
Empresarial Business Tower - Mangabeiras, Maceió/AL.
CEP 57037-630
Saiba mais

4. DAS PRAÇAS, DATAS E CRONOGRAMA DO CERTAME.

O procedimento expropriatório extrajudicial eletrônico será conduzido por intermédio da plataforma integrada da **Inova Leilão** (https://www.inovaleilao.com.br/), obedecendo ao seguinte cronograma oficial estabelecido pela Comissão de Representantes/Associação:

4.1. PRIMEIRA PRAÇA (Lances Iniciais):

• **Período de Realização:** De **01 de setembro de 2026** (com abertura do sistema de lances a partir das 09h00) até **01 de outubro de 2026** (com encerramento às 10h00).

• **Condição de Venda:** O maior lanço ofertado somente será aceito caso seja superior ao valor mínimo de primeira praça estipulado na Cláusula Sexta do contrato (Item 5.1 deste edital).

4.2. PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

• **Data e Horário: 02 de outubro de 2026, às 17h30**.

• **Objeto:** Exercício do direito de preferência da Associação na adjudicação da fração ideal, em igualdade de condições com terceiros (art. 63, § 3º, Lei n.º 4.591/64), ou, caso a primeira praça tenha restado infrutífera/negativa, deliberação soberana para a deflagração da segunda praça.

4.3. SEGUNDA PRAÇA (Lances Finais):

• **Período de Realização:** De **24 de Novembro de 2026** (com abertura a partir das 09h00) até **01 de Dezembro de 2026** (com encerramento às 16h).

• **Condição de Venda:** Será aceito o maior lanço apurado no sistema, ainda que inferior ao mínimo de primeira praça, desde que não configure preço vil e seja suficiente para satisfazer as diretrizes de segurança financeira da obra definidas pela comissão.

4.4. SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

• **Data e Horário: 02 de Dezembro de 2026, às 15h30 em primeira convocação e às 16h em segunda convocação, por videoconferência pelo Google Meet**.

+55 82 3337-3060
contato@jlnap.com.br
jlnap.adv
www.jlnap.com.br
Avenida Governador Osman Loureiro, N.º 49, Salas 601-604.
Empresarial Business Tower - Mangabeiras, Maceió/AL.
CEP 57037-630
Saiba mais

• **Objeto:** Exercício de eventual direito de preferência da Associação sobre os lanços de segunda praça.

5. DOS VALORES MÍNIMOS DE ARREMATAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.

5.1. BASE DE CÁLCULO E LANCE MÍNIMO PARA A 1ª PRAÇA:

Em estrito cumprimento à Cláusula 6.4.2 do contrato e ao art. 63 da Lei n.º 4.591/64, o lanço mínimo aceitável em primeira praça deve ser superior à soma dos desembolsos realizados pelos ex-adquirentes devidamente atualizados, além das parcelas inadimplidas acrescidas dos consectários de mora e encargos incidentes sobre a própria arrematação:

• **Adesão e Parcelas Pagas Atualizadas (Base INCC-DI – 01/08/2026): R$ 1.173.338,79 (um milhão, cento e setenta e três mil, trezentos e trinta e oito reais e setenta e nove centavos)**.

Valor da Dívida: **R$ 2.911.432,20 (dois milhões, novecentos e onze mil, quatrocentos e trinta e dois reais e vinte centavos)**.

• **Encargos e Consectários de Arrematação (Adicionais ao Valor do Lanço):**

20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios contratuais de patrocínio do leilão, destinados exclusivamente à **JLNAP ADVOGADOS ASSOCIADOS**;

5% (cinco por cento) de comissão legal em favor da plataforma e leiloeiro da **Inova Leilão**;

10% (dez por cento) de multa compensatória punitiva decorrente de infração de inadimplemento, a ser revertida integralmente em favor do caixa da Associação para mitigação dos impactos e atrasos na obra.

Valor mínimo: R$ 5.514.440,83 (cinco milhões, quinhentos e quatorze mil, quatrocentos e quarenta reais e oitenta e três centavos).

5.2. DA SEGUNDA PRAÇA:

Inexistindo lance na primeira praça ou sendo este inferior ao teto mínimo delimitado, os lances em segunda praça serão livres, podendo o bem ser adjudi-

+55 82 3337-3060
contato@jlnap.com.br
jlnap.adv
www.jlnap.com.br
Avenida Governador Osman Loureiro, N.º 49, Salas 601-604.
Empresarial Business Tower - Mangabeiras, Maceió/AL.
CEP 57037-630
Saiba mais

cado pelo maior lanço ofertado, observando-se, no ato do pagamento, o abatimento da dívida pendente de Ricardo e Ana Cristina, consectários de mora e encargos do leilão.

Valor Mínimo: R$ 3.930.433,47 (três milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e trinta e três reais e quarenta e sete centavos).

OBSERVAÇÃO: Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de novembro de 2026, foi aprovado aporte extraordinário destinado à conclusão da obra. Assim, além do valor da arrematação, o arrematante ficará responsável pelo pagamento adicional de **R$ 474.013,01 (quatrocentos e setenta e quatro mil, treze reais e um centavos)**, correspondente ao rateio extraordinário aprovado, observadas as condições estabelecidas em assembleia.

6. INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo, o Leiloeiro declarará vencedor o licitante que ofertou o segundo maior lance (cujos dados constarão do Auto de Arrematação). Caso este também não formalize a aquisição, o licitante inicialmente declarado vencedor responderá pelas despesas do procedimento, incluindo publicação de editais e despesas operacionais, nos termos do art. 389 do Código Civil.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO E REGISTRO.

1. **Modalidade do Leilão:** O certame dar-se-á em caráter exclusivamente eletrônico pela plataforma **Inova Leilão**, mediante cadastro prévio dos interessados com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento das praças.

2. **Forma de Pagamento:** Os lanços deverão ser ofertados à vista, cujo prazo máximo para pagamento se dará em até 30 (trinta) dias corridos após a homologação do lance.

3. **Sub-rogação e Encargos Futuros:** O arrematante vencedor ficará imitido na posse da Unidade 302/Torre Dijon e ficará automaticamente sub-rogado em todos os direitos e obrigações do contrato de construção, assumindo a responsabilidade exclusiva pelo pagamento dos aportes mensais e intercalados de

+55 82 3337-3060
contato@jlnap.com.br
jlnap.adv
www.jlnap.com.br
Avenida Governador Osman Loureiro, N.º 49, Salas 601-604.
Empresarial Business Tower - Mangabeiras, Maceió/AL.
CEP 57037-630
Saiba mais

construção vincendos a partir de 01/08/2026, bem como pelas despesas de escrituração, registro imobiliário, ITBI, certidões e despesas cartorárias necessárias à transferência da propriedade.

4. **Outorga de Escritura Pública:** A Associação Notificante, por sua Comissão de Representantes devidamente munida do mandato irrevogável instituído na Cláusula 6.4.5 contratual e no artigo 63, § 5º da Lei n.º 4.591/64, assinará o instrumento de transmissão dominial e quitação em favor do arrematante.

Para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância ou desconhecimento, o presente Edital é publicado de forma oficial na rede mundial de computadores junto ao sítio eletrônico da Inova Leilão, fixado na sede física da Associação e publicado em diário de grande circulação, nos termos da lei.

Maceió/AL, 19 de novembro de 2026.

DARLAN CAVALCANTE DAS NEVES

Presidente da Associação do Ville de France

(Sub-rogado nos poderes da Comissão de Representantes)

KAYO FERNANDEZ SOBREIRA DE ARAÚJO

JLNAP ADVOGADOS ASSOCIADOS (OAB/AL n.º 11.285)

(Diretor Jurídico do Certame)

+55 82 3337-3060
contato@jlnap.com.br
jlnap.adv
www.jlnap.com.br
Avenida Governador Osman Loureiro, N.º 49, Salas 601-604.
Empresarial Business Tower - Mangabeiras, Maceió/AL.
CEP 57037-630
Saiba mais