

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2026

A **TIM S.A.**, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede na Avenida Carlos Gomes, nº700, Conjunto 1114, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP: 90.480-000, inscrita no CNPJ sob o nº 16.589.767/0001-38, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar o **LEILÃO PÚBLICO**, por intermédio de **LEILOEIRO OFICIAL FRANCISCO JONNATHAN SANTOS FREITAS** credenciado, regularmente matriculado na Junta Comercial do Ceará sob o nº 026; Na modalidade ON-LINE, tipo maior lance, mediante as condições estabelecidas neste edital e seus anexos, conforme a seguir:

### DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

**DO LEILÃO:** Será realizado na modalidade **ELETRÔNICO**, através do site [www.nortenordesteleiloes.com.br](http://www.nortenordesteleiloes.com.br), no dia **10 de agosto de 2026**, com encerramento a partir das **10:00h**, pelo valor indicado no **LANCE MÍNIMO**.

OBS.: Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

### 1. DA DESCRIÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS LOTES, CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E AVALIAÇÕES

#### LOTE 01:

**Descrição do imóvel:** Um prédio térreo com área construída de 120,90M<sup>2</sup> de alvenarias, estruturado em concreto armado, cobertura de telha de cerâmica, composto de três salas e um banheiro, e terraço, edificado em dois terrenos ligados entre si, formando um só imóvel, situado na Rua Piracuruca, medindo 70,97m de frente para dita Rua por 28,50 de frente a fundo, consoante artigo 234 da Lei 6.015 de 31.12.1973, com os seguintes limites e dimensões: Ao Sul: medindo 28,50 metros limitando-se a Av. Piauí – Estrada Luiz Correia – Coqueiro; Ao Leste: medindo 65,00 metros limitando-se com terreno do Sr. Marc Theophile jacob e ao Oeste, medindo 70,97m limitando-se com a Rua Piracuruca. Imóvel Matriculado sob o nº 4.029 do Cartório de Registro de Imóveis de Luís Correia/PI.

**Localização:** Rua Piracuruçá, quadra 251, s/ nº, Esquina com a Rodovia PI-116; Praia Dunas/Litoral Piauiense; Luís Correia/PI.

**Observações:** A infraestrutura do bairro contempla iluminação pública, energia elétrica, sistema de abastecimento de gás e água, esgoto, coleta de lixo, transporte público e comércio local; Além nas mediações, avistam-se condomínios residenciais, além de vasta área de dunas e restingas.

**Lance mínimo:** R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)

**LOTE 02:****Lote 02.1:**

**Descrição do imóvel:** Domínio pleno de um terreno próprio, correspondente ao lote número 380 (trezentos e oitenta), situado em uma Rua Projetada, lado par, distando 38,00m para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado “Sítio Florestal”, atual Bairro Potengi (na Zona Norte de Natal), Circunscrição do Registro Imobiliário da Primeira Zona, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede 5.000,00m<sup>2</sup> de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:- ao Norte, com a referida Rua Projetada, com 50,00m; ao Sul, com parte do lote nº 386, também com 50,00m; a Leste, com o lote nº 379, com 100,00m; e, ao Oeste, com o lote nº 381, também com 100,00m. Imóvel Matriculado sob o nº 24.791 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Natal/RN.

**Lote 02.2:**

**Descrição do imóvel:** Domínio pleno de um terreno próprio, correspondente ao lote número 381 (trezentos e oitenta e um), situado em uma Rua Projetada, lado par, distando 88,00m para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado “Sítio Florestal”, atual Bairro Potengi (na Zona Norte de Natal), Circunscrição do Registro Imobiliário da Primeira Zona, desta Cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede 5.000,00m<sup>2</sup> de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:- ao Norte, com a referida Rua Projetada, com 50,00m; ao Sul, com parte do lote nº 386, também com 50,00m; a Leste, com o lote nº 380, com 100,00m; e, ao Oeste, com o lote nº 382, igualmente com 100,00m. Imóvel Matriculado sob o nº 24.792 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Natal/RN.

**Lote 02.3:**

**Descrição do imóvel:** Domínio pleno de um Terreno próprio, correspondente ao lote número 382 (trezentos e oitenta e dois), situado em uma Rua Projetada, lado par, distando 138,00m para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado “Sítio Floresta”, atual Bairro Potengi (na Zona Norte de Natal), Circunscrição do Registro Imobiliário da Primeira Zona, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio G. do Norte, cujo terreno mede 5.000,00m<sup>2</sup> de superfície, tendo os seguintes limites/dimensões:- ao Norte, com a referida Rua Projetada, com 50,00m; ao Sul, com partes dos lotes nºs. 386 e 387, com também 50,00m; a Leste, com o lote nº 381, com 100,00m; e, ao Oeste, com o lote nº 383, igualmente como 100,00m. Imóvel Matriculado sob o nº 24.793 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Natal/RN.

**Localização dos lotes:** Rua das Prímulas, lotes 380, 381 e 382, entre a Rua Construtor Severino Bezerra e a Rua Altamira Bastos, Redinha/Zona Norte do Município de Natal/RN.

**Observações 01:** A partir da formação dos lotes, os imóveis indicados no LOTE 2 deste edital de leilão, somente poderão ser ofertados e arrematados de maneira unificada.

**Observações 02:** Imóvel sem benfeitorias; A infraestrutura do bairro contempla iluminação pública, energia elétrica, sistema de abastecimento de gás e água, esgoto, coleta de lixo, transporte publico e comércio local.

**Observações 03:** Os imóveis integrantes do **Lote 02** encontram-se em procedimento de regularização pelo Comitente, não havendo prazo definido para a conclusão do referido procedimento, em razão da existência de defesa e argumentações relacionadas às exigências formuladas para a regularização quanto aos registros das incorporações societárias da TIM S.A. Fica o arrematante ciente de que o Comitente é o responsável pela regularização pendente, inexistindo prazo determinado para sua finalização.

**Lance mínimo:** R\$ 3.622.300,00 (três milhões, seiscentos e vinte e dois mil e trezentos reais).

## **2. LANCES E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO**

**2.1** A alienação é feita em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as informações mencionadas no Edital, catálogo e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para sua arrematação.

**2.2** O bem apregoado será vendido no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

**2.3** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens antes do leilão, bem como de eventuais restrições para construção, construções averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

**2.4** O interessado declara ter pleno conhecimento do presente edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia do bem, isentando a **TIM S.A.** e o Leiloeiro Oficial por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

**2.5** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, de forma que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**2.6** O incremento mínimo entre lances será aquele indicado na plataforma eletrônica para cada lote, facultada sua alteração pelo Leiloeiro Oficial apenas por motivo operacional ou para assegurar a competitividade do certame, com prévia divulgação a todos os participantes.

**2.7** Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se, assim, o ato.

**2.8** Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso quando este decorrer de falhas atribuíveis exclusivamente ao próprio participante, tais como problemas em sua conexão de internet, no funcionamento de seu equipamento ou na incompatibilidade de software de sua titularidade. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas sob sua responsabilidade, não sendo cabível qualquer reclamação posterior nesses casos. Ressalva-se, contudo, que a presente limitação não se aplica a falhas, indisponibilidades ou inconsistências verificadas no sistema ou na plataforma do leiloeiro, hipóteses em que este permanecerá responsável nos termos da legislação aplicável.

**2.9** Caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei, devidamente comprovadas e aceitas pelos representantes da TIM S.A., configurará a desistência do arrematante, relativamente ao lote leiloado, importando ainda no pagamento de multa estipulada em 2% (dois por cento) do valor da arrematação mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

**2.10** Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro Oficial a comissão conforme previsto em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

**2.11** Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

**2.12** O arrematante declara estar ciente de que a prática de fraude, a apresentação de informações ou documentos falsos, ou qualquer conduta que comprometa a legalidade ou a regularidade do leilão público, sujeitará o infrator às sanções previstas neste Edital, na Lei nº 14.133/2021 e na legislação aplicável, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, inclusive pela prática do crime previsto no art. 358 do Código Penal, podendo ser adotadas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.

**2.13** O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como mandatário da alienante, não respondendo pela origem, estado de conservação, situação de ocupação, regularidade documental, fiscal, ambiental, urbanística ou registral do imóvel, nem por evicção, vícios aparentes ou ocultos, cabendo ao arrematante promover todas as diligências necessárias antes da apresentação de lances.

### **3. VISITAÇÃO**

3.1 Não será necessário agendamento, bastando o interessado dirigir-se até o local do Imóvel.

#### 4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O valor mínimo de aquisição exigido para cada lote de imóveis está fixado neste documento, em conformidade com laudo de avaliação que instrui o processo indicado.

4.2. O imóvel será vendido à vista, a quem oferecer maior lance, devendo o pagamento ser realizado impreterivelmente no prazo de 24h após o encerramento do leilão, através de depósito em conta bancária, exclusivamente em moeda corrente, através de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio eletrônico que demonstre o repasse do valor, direta e exclusivamente a TIM S.A., Banco Itaú, Conta-Corrente nº5422-9, Agência nº0911, CNPJ: 02.421.421/0001-11, enviando o comprovante de pagamento para o e-mail: [contato@nortenordesteleiloes.com.br](mailto:contato@nortenordesteleiloes.com.br).

4.3. O arrematante também deverá efetuar, **no prazo de 24h após o encerramento do leilão**, o depósito/transferência/pix do **valor da comissão do leiloeiro (5%) sobre o valor da arrematação**, na conta do Banco Santander, Agência nº 4458, Conta corrente nº 01047343-3, PIX: (85)98886-0585, encaminhando comprovante para o e-mail: [contato@nortenordesteleiloes.com.br](mailto:contato@nortenordesteleiloes.com.br).

4.4 No caso de não confirmação do pagamento, da complementação do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada ineficaz, ficando o licitante sujeito à perda dos valores já pagos, inclusive da comissão do Leiloeiro Oficial, e ainda, sujeito às penalidades previstas neste edital.

4.5 Constatadas irregularidades no depósito/pagamento, a TIM S.A. poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

#### 5. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

5.1. Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura.

5.2. O arrematante será imitido na posse do imóvel a partir da comprovação do pagamento do preço à vista. A partir do marco temporal definido, o adquirente assumirá integral e exclusiva responsabilidade por todos os tributos, taxas e encargos que incidam sobre o bem.

5.3 A Escritura Pública Definitiva será outorgada pela TIM. S.A. aos respectivos adquirentes somente após a quitação integral do valor da aquisição, correndo as despesas, custas, emolumentos e tributos por conta exclusiva do adquirente.

5.4 O bem será leilado livre e desembaraçado dos ônus de responsabilidade da TIM S.A. existentes até a data do leilão, observadas as disposições deste Edital e da legislação aplicável.

5.5 É de inteira responsabilidade dos licitantes a observância das normas e instruções previstas neste Edital, arcando os mesmos com as consequências da inobservância de quaisquer avisos ou erratas expedidas pela **TIM S.A.**

5.6 A participação do licitante implica aceitação de todos os termos do presente Edital.

5.7 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões, áreas, confrontações, limites ou características dos imóveis poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações, abatimento do preço, complementação de área, rescisão da arrematação, indenização ou modificação das condições de pagamento, ficando a cargo e ônus exclusivo do adquirente a eventual regularização perante os órgãos competentes. O arrematante renuncia expressamente a qualquer reclamação ou pretensão relacionada a divergências de metragem, área construída, área territorial, confrontações ou demais características físicas e registrais do imóvel.

5.8 Eventuais ônus vencidos até a data do Leilão serão de responsabilidade da **TIM S.A.**

5.9 Toda e qualquer despesa necessária à desocupação, imissão na posse, regularização, conservação, adequação ou utilização do bem imóvel arrematado correrá por conta exclusiva do arrematante, incluindo, mas não se limitando, a custos com mão de obra, equipamentos, desmontagem e remoção de estruturas existentes, transporte de materiais, retirada de bens, entulhos e resíduos, despesas judiciais e extrajudiciais, honorários profissionais, custas processuais, taxas, emolumentos, averbações, registros e demais providências que se fizerem necessárias. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação, seja ela amigável, administrativa ou judicial, será de inteira responsabilidade do arrematante, que assumirá todos os riscos e custos decorrentes. Eventuais construções, ampliações, reformas, acessões ou benfeitorias existentes no imóvel e não averbadas ou regularizadas perante os órgãos competentes serão integralmente assumidas pelo arrematante, correndo por sua conta exclusiva todas as despesas necessárias à sua regularização, averbação, adequação ou eventual demolição. O imóvel deverá ser integralmente desocupado, sendo vedada a desocupação parcial ou a permanência de quaisquer bens, materiais, resíduos ou remanescentes no local.

5.10 O descumprimento acarretará a aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

5.11 O pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições, emolumentos cartorários e demais despesas incidentes sobre a transferência e regularização do imóvel arrematado, incluindo, quando aplicável, **ITBI, e quando cabível ITR, custas registrais, despesas com escrituração, averbações e registros**, bem como quaisquer outros

encargos que venham a recair sobre a operação, correrá por conta exclusiva do arrematante.

## **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**6.1** Este Leilão pode ser suspenso, mediante prévia comunicação aos que demonstrarem interesse no certame, sem que caiba qualquer indenização aos mesmos.

**6.2** Todos os horários estabelecidos neste Edital, em avisos ou erratas emitidas referentes ao Leilão ora estabelecido, observarão, para todos os efeitos, o horário oficial de Brasília; toda menção a valores neste Edital refere-se à moeda corrente nacional, a saber, o Real (R\$).

**6.3** Para dirimir judicialmente as questões oriundas do presente Edital, será competente o foro da Comarca de Fortaleza – CE.

**6.4** O edital poderá ser consultado também pelos interessados no site do Leiloeiro Oficial [www.nortenordesteleiloes.com.br](http://www.nortenordesteleiloes.com.br).

**6.5** Qualquer cidadão poderá impugnar o presente edital por eventuais irregularidades, devendo protocolar o pedido junto TIM S.A., no prazo de até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para o leilão. Findo este prazo, o direito de impugnação será considerado precluso, aplicando-se subsidiariamente a Lei Federal nº 14.133/2021 através dos artigos 164 e 165.

**6.6** O recurso contra o resultado da sessão pública do leilão deverá ser interposto no prazo de 03 (três) dias úteis, dirigido à TIM S.A., nos termos do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

Quaisquer esclarecimentos e informações a respeito dos bens serão prestadas pelo Leiloeiro Oficial, por e-mail: [contato@nortenordesteleiloes.com.br](mailto:contato@nortenordesteleiloes.com.br), site: [www.nortenordesteleiloes.com.br](http://www.nortenordesteleiloes.com.br), ou pelo telefone 0800-500-9946.

Em, 01 de julho de 2026.

**FRANCISCO JONNATHAN SANTOS FREITAS**  
Leiloeiro Oficial