EDITAL DE LEILÃO – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial:
FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA, JUCESP n° 844

1. Empresa Vendedora

1.1 - BANCO BMG S.A. – CNPJ: 61.186.680/0001-74.

2. Objeto do Leilão.

2.1. Imóveis relacionados no "Anexo 1".

3. Dia e Horário do Leilão

3.1. O Leilão será online e terá seu encerramento no dia **25 de Junho de 2019**, às 16:00hs, em tempo real pelo PORTAL "www.megaleiloes.com.br".

4. Das Visitas Prévias aos Imóveis

4.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visitação prévia dos imóveis, antes da realização do leilão.

5. Lances

5.1. Os lances poderão ser ofertados por meio do " PORTAL" www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio de "Proposta para Compra".

6. Como Participar do Leilão Online

6.1. Serão aceitos lances via internet, através da participação online dos interessados, por meio de acesso identificado, fornecido exclusivamente pelo PORTAL acima, que é de responsabilidade do leiloeiro, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site, enviar a documentação que será solicitada, 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. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro 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 sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos, relativos à participação do leilão na forma online, serão dadas preferência e continuidade do certame, para aqueles que estiverem participando da forma presencial.

6.2. Para participação do leilão on-line, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

7. Proposta para Compra

7.1. As propostas deverão ser apresentadas, em "Modelo de Proposta" a ser fornecido pelo Leiloeiro, devendo ser preenchidas de forma clara e legível, em relação a forma de aquisição, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

8. Condução do Leilão

8.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

8.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada no site (Leilão on-line) e pelo Leiloeiro (Leilão presencial), no início da arrematação de cada lote.

8.3. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor.

8.4. Fica reservado o direito de alterar a composição e /ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

9. Lances Condicionais

9.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo Vendedor (Valor de Avaliação), o Leiloeiro poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta ou Boleto) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Caso a empresa vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

10. Dos Valores

10.1. Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista.

10.2. Caberá ao arrematante, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s).

10.3. No prazo de 2 (dois) dias úteis após o encerramento do leilão o Arrematante deverá depositar o valor total do(s) bem(ns) arrematado(s) em conta corrente a ser indicada pela VENDEDORA;

10.3.1. Na hipótese de não pagamento a arrematação será considerada sem efeito, não gerando qualquer obrigação à VENDEDORA;

10.3.2. Caso o ARREMATANTE não realize o pagamento do preço ou desista do negócio **perderá** o valor da comissão, em função dos custos gerados para a realização do leilão;

10.3.3. Caso a VENDEDORA venha a desistir por qualquer motivo, ainda que não divulgado, da realização da venda através do leilão, devolverá ao ARREMATANTE o valor pago a título de sinal no prazo de 5(cinco) dias úteis após formalizar sua desistência;

11. Do Pagamento e da Formalização da Venda

11.1. O arrematante que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail, os dados bancários, para a realização dos depósitos dos valores da comissão do leiloeiro (5%), assim como do total do valor da arrematação, os quais deverão ser realizados no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados por e-mail.

11.2. Após o aceite formal pela VENDEDORA e até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, sem qualquer ônus ou penalidade, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

11.3. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo VENDEDOR. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda será escolhido pela VENDEDORA. Caso haja pendências documentais, ficará facultada a VENDEDORA, celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra Quitado ou Parcelado, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte da VENDEDORA, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas no contrato.

11.4. Todos os instrumentos públicos e particulares, necessários à formalização da compra e venda, serão formalizados no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da realização do leilão, condicionado à aprovação da VENDEDORA.

11.5. Não ocorrendo a assinatura de quaisquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

11.6. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

11.7. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a VENDEDORA não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

11.8. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pela VENDEDORA, se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o ARREMATANTE, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

11.9. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar à VENDEDORA, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado, no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da VENDEDORA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

12. Das Despesas com a Transferência dos Imóveis

12.1. **Serão de responsabilidade do arrematante** todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

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

13.1. **Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS"** e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, 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, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

13.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

13.3. O ARREMATANTE declara-se ciente que, a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes, deverão ser por ele, integralmente custeada e acompanhada, não tendo a VENDEDORA qualquer responsabilidade sobre tal ato.

14. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso dos Imóveis

14.1. O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das eventuais exigências e restrições de uso, impostas pela legislação e/ou 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, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

15. Penalidades

15.1. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor da VENDEDORA o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

15.2. Conforme disposto na cláusula 10.3 caso o ARREMATANTE não realize o restante do pagamento do preço ou desista do negócio perderá o valor depositado a título sinal em favor da VENDEDORA, em função dos custos que serão gerados para um novo leilão;

16. Disposições Gerais

16.1. Os pagamentos relativos à arrematação e a comissão do leiloeiro, ficam subordinados a Condição Resolutiva, ou seja, não sendo realizada a transferência dos valores, nos prazos aqui alinhados ou qualquer outro motivo, não informado com antecedência à VENDEDORA, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente 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.

16.2. A responsabilidade da VENDEDORA pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo conferido **ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios**, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pela VENDEDORA.

16.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

16.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE, das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

16.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link "Cadastre-se" no portal do leiloeiro – www.megaleiloes.com.br.

17 DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

17.1. Os ARREMATANTES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, quando houver, conforme descrição de cada imóvel no anexo 1 do presente edital.

17.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

17.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor da VENDEDORA, eventual ação judicial e ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do ARREMATANTE será automaticamente rescindida, serão reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo *jus* o ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o ARREMATANTE, caso esteja exercendo a posse do imóvel, desocupá-lo em até 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

17.4. Tendo em vista as arrematações de imóveis, com pendência de ações judiciais, se houver, conforme disposto no Anexo I, obriga-se o ARREMATANTE a substituir a VENDEDORA no polo ativo da ação de imissão na posse, movida pela VENDEDORA, se houver, em face do(a) antigo(s) devedor(es) fiduciantes, conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação ao imóvel arrematado.

17.4.1. A partir da substituição processual mencionada, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo ARREMATANTE.

17.4.2. O ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto à (às) ação (ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo I Edital, quando houve e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pela VENDEDORA, declarando o ARREMATANTE, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

17.5. Todos os encargos tributários e condominiais (se for o caso) do imóvel arrematado, inclusive aqueles anteriores à arrematação, são de responsabilidade do ARREMATANTE, devendo, entretanto, serem ressarcidos pela VENDEDORA nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

17.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 14.2, fica desde já cientificado o arrematante que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes, deverão ser por ele integralmente custeados e acompanhados, não tendo a VENDEDORA qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

São Paulo, 20 de Maio de 2019.

_____

BANCO BMG S.A.
Representante Legal

Anexo 1:

Todos os imóveis abaixo pertencem ao Condomínio **RESERVA AIMORÉ**, localizado na Rodovia dos Náufragos, nº 8.900, Zona de Expansão de Aracaju/SE, com seus limites e confrontações melhor detalhados nas respectivas matrículas.

MATRÍCULA	RUA	LOTE	QUADRA	FRENTE (M²)	ÁREA TERENO (M²)	FRAÇÃO IDEAL	VALOR POR LOTE
80.388	A	24	03	14,61	711,17	0,017982	R$ 515.598,25
80.389	A	25	03	14,61	626,98	0,015853	R$ 454.560,50
80.391	A	27	03	14,58	545,30	0,013788	R$ 395.342,50
80.392	A	28	03	14,56	550,26	0,013913	R$ 398.938,50
80.394	D/A	30	03	30,94	534,29	0,013509	R$ 387.360,25
80.395	D	31	03	21,00	422,64	0,010686	R$ 306.414,00
80.396	D	32	03	13,05	460,49	0,011643	R$ 333.855,25
80.398	D	34	04	13,62	420,09	0,010622	R$ 304.565,25
80.402	A	38	05	13,00	735,83	0,018605	R$ 533.476,75
80.403	A	39	05	13,03	480,13	0,012140	R$ 348.094,25
80.424	E	60	05	17,35	420,05	0,010621	R$ 304.695,75
80.425	E	61	05	17,25	420,38	0,010629	R$ 304.695,75
80.427	E	63	05	13,43	420,78	0,010639	R$ 304.695,75
80.428	E	64	05	13,00	519,32	0,013131	R$ 376.507,00
80.432	H	68	07	16,11	422,35	0,010679	R$ 306.203,75
80.433	H	69	07	15,18	423,98	0,010720	R$ 307.385,50
80.434	H/E	70	07	16,58	500,18	0,012647	R$ 362.630,50
80.435	G/E	71	07	26,31	500,02	0,012643	R$ 362.630,50
80.438	G	74	07	13,24	498,72	0,012610	R$ 361.775,00
80.439	G	75	08	17,45	507,38	0,012829	R$ 367.850,50
80.440	G	76	08	12,29	450,55	0,011392	R$ 326.648,75