

EDITAL DE LEILÃO – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA, JUCESP nº 844

1. Comitente - VENDEDOR.

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 de forma simultânea (presencial e online) e será realizado no dia **25 de junho de 2020, às 16:00 horas**, na Alameda Santos nº 787, 13º andar, Cj. 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, ocorrendo concomitantemente 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 visita prévia à realização do Leilão.

5. Lances.

5.1. Os lances poderão ser ofertados pessoalmente no Leilão presencial, por meio do “PORTAL” www.megaleiloes.com.br.

6. Como Participar do Leilão Presencial.

6.1. Os interessados na participação do Leilão deverão estar munidos dos seguintes documentos:

6.1.1. **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

6.1.2. **Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

6.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida, específica para a aquisição do bem/imóvel.

7. Como Participar do Leilão Online.

7.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, 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 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, inclusive para aqueles que optarem pela participação de forma presencial.

7.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos de forma presencial 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, imprevistos 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, será dada preferência e continuidade do Leilão para aqueles que estiverem participando da forma presencial.

7.3. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

8. Proposta para Compra.

8.1. Após o encerramento do Leilão, sem que tenha ocorrido a arrematação do bem/imóvel, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

8.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

9. Condução do Leilão.

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

9.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

9.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

9.4. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação pelo VENDEDOR dos dados do comprador com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de 10 (dez) dias para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (Cláusula 8). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

9.5. Os valores mínimos aprovados pelo VENDEDOR não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no Leilão, são os mínimos para o primeiro lance.

9.6. Fica reservado ao Leiloeiro 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.

9.7. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel.

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).

11. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

11.1. Após a arrematação, o ARREMATANTE será contatado e receberá via e-mail, os dados bancários para a realização dos pagamentos. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5%), assim como do pagamento da Arrematação (**do sinal**, se à prazo ou **total**, se à vista), deverão ser realizados no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas após a realização do Leilão e/ou Aprovação da Proposta (Cláusula 8), sendo que os comprovantes deverão ser enviados, em resposta ao e-mail recebido.

11.2. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no Leilão.

11.3. Para as Arrematações pagas à Vista, o VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da efetiva realização do pagamento, sendo o Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

11.4. Para os imóveis arrematados com parcelamento, o vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias após a data do Leilão e/ou aprovação da proposta (Cláusula 8) e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, que deverá ser formalizado em até 120 (cento e vinte) dias da apresentação, pelo COMPRADOR, de toda a documentação necessária.

11.5. Até a data da assinatura /lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Promessa de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, 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 íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (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.

11.6. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo 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 será feita a devolução dos valores, descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e ainda comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

11.7. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, 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 do VENDEDOR, bem como na necessidade de 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) 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 enfiteúticas 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, certidões de matrículas 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 viabilizados, custeados e acompanhados, não tendo o VENDEDOR 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 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, 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. O VENDEDOR 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, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (cláusula 8), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos 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 do VENDEDOR o valor correspondente a 5% (cinco 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.

16. Disposições Gerais.

16.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do Leiloeiro, desde que demonstrado pelo ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel.

16.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido **o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios**, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

16.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações dos imóveis, pelos interessados.

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 **“Entrar ou Criar Conta”** no portal do Leiloeiro.

17. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

17.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, quando existirem, conforme descrição de cada imóvel do anexo 1, do presente edital.

17.2. Nos casos acima discriminados onde existirem 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 do VENDEDOR, eventual ação judicial e ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do ARREMATANTE será automaticamente rescindida, serão reembolsados pelo VENDEDOR 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 do VENDEDOR.

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 o VENDEDOR no polo ativo da ação de imissão na posse, movida pelo VENDEDOR, se houver, em face do(a) antigo(s) devedor(es) fiduciários, 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 pelo VENDEDOR, 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 pelo VENDEDOR 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 o VENDEDOR 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/SP, 22 de maio de 2019.

BANCO BMG S.A.
Representante Legal

Anexo 1:

LOTE ÚNICO – 1) APARTAMENTO 43 – IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 26.313 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: APARTAMENTO nº 43, no 4º andar do EDIFÍCIO MARCIA HELENA, NA Rua Bartira, nº 525, no 19º subdistrito, Perdizes, contendo a área útil de 127,5995m², mais a área de 24,1148m², correspondente às coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143m², que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362m² ou seja 1,41559%; **2) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 26.314 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP:** **BOX Nº S-6**, NA GARAGEM COLETIVA Nº 2, no 1º subsolo ou 3º pavimento do “EDIFÍCIO MARCIA HELENA”, na Rua Bartira nº 525, no 19º subdistrito, Perdizes, contendo a área útil de 20,7104m², área comum de 1,9570m², totalizando uma área de 22,6674m², tendo portanto, uma área ideal de 3,42946m², ou seja, 0,21150% no terreno, sendo a mesma porcentagem a cota de participação nas despesas

OBS: São de responsabilidade dos arrematantes, todos os débitos que recaem sobre o imóvel, tais como IPTU e condomínio, quando houverem, ainda que anteriores a arrematação e/ou lançados em nome dos antigos proprietários.

Imóvel OCUPADO.

Lance Inicial: R\$ 499.000,00 (quatrocentos e noventa e nove mil reais).

OBS: VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 978.000,00 (novecentos e setenta e oito mil reais).

Anexo 2 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): _____ . Leilão: ___ Data: ___/___/___.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R\$ _____ (_____) **Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.**

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
Email:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade, _____, ____ de ____ de 2019.		
Ass: _____.		