EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES
DIA 28/12/2021, ÀS 11:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

1. COMITENTE - VENDEDORA.

COMPANHIA DE PARTICIPAÇÕES ALIANÇA DA BAHIA – CNPJ/MF nº 01.938.738/0001-11.

2. IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

BELÉM/PA. BAIRRO CAMPINA. Sala nº 701 com área de 105,30m² (privativa + comum lançada no IPTU) no 7º andar do Edifício Américo Nicolau da Costa. Rua Santo Antonio, nº 316. Matrícula nº 31.527 do RI Local. Inscrição Municipal: 002.34883.41.46.0156.000.032-67. Terreno foreiro à CODEM. **Desocupada.**

BELÉM/PA. BAIRRO CAMPINA. Sala nº 702 com área de 54,30m² (privativa + comum lançada no IPTU) no 7º andar do Edifício Américo Nicolau da Costa. Rua Santo Antonio, nº 316. Matrícula nº 31.528 do RI Local. Inscrição Municipal: 002.34883.41.46.0156.000.033-68. Terreno foreiro à CODEM. **Desocupada.**

BELÉM/PA. BAIRRO CAMPINA. Sala nº 703 com área de 47,50m² (privativa + comum lançada no IPTU) no 7º andar do Edifício Américo Nicolau da Costa. Rua Santo Antonio, nº 316. Matrícula nº 31.529 do RI Local. Inscrição Municipal: 002.34883.41.46.0156.000.034-69. Terreno foreiro à CODEM. **Desocupada.**

BELÉM/PA. BAIRRO CAMPINA. Sala nº 704 com área de 45,60m² (privativa + comum lançada no IPTU) no 7º andar do Edifício Américo Nicolau da Costa. Rua Santo Antonio, nº 316. Matrícula nº 31.530 do RI Local. Inscrição Municipal**:** 002.34883.41.46.0156.000.035-70**.** Terreno foreiro à CODEM. **Desocupada.**

BELÉM/PA. BAIRRO CAMPINA. Sala nº 705 com 46,90m² (privativa + comum lançada no IPTU) no 7º andar do Edifício Américo Nicolau da Costa. Rua Santo Antonio, nº 316. Matrícula nº 31.531 do RI Local. Inscrição Municipal: 002.34883.41.46.0156.000.036-71. Terreno foreiro à CODEM. **Desocupada.**

BELÉM/PA. BAIRRO CAMPINA. Sala nº 706 com 47,10m² (privativa + comum lançada no IPTU) no 7º andar do Edifício Américo Nicolau da Costa. Rua Santo Antonio, nº 316. Matrícula nº 31.532 do RI Local. Inscrição Municipal: 002.34883.41.46.0156.000.037-72. Terreno foreiro à CODEM. **Desocupada.**

LANCE INICIAL: R$ 203.000,00 (CONDICIONADO A APRECIAÇÃO E APROVAÇÃO DA COMITENTE/VENDEDORA, PARA A CONTINUIDADE DA ARREMATAÇÃO).

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro – tel.: (11) 3149-4600.

- **Transmissão da posse aos arrematantes:**

Após apresentação da matrícula do imóvel contemplando o registo na matrícula do imóvel;

3. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

3.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão.

4. Lances.

4.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do " PORTAL" www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

5.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

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

5.1.2. **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.

5.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. 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 ("Criar Conta"), 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.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no

leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

6.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes 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, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

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

6.5. A qualquer momento o Leiloeiro poderá solicitar documentação completar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. 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).

8. Condução do Leilão.

8.1. 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 do lote.

8.2. O encerramento dos lotes será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

8.3. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pela VENDEDORA. **A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A VENDEDORa poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem**

qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. A VENDEDORA terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pela VENDEDORA não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.4. O valor mínimo aprovado pela VENDEDORA não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

8.5. 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.

8.6. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxilio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condição de pagamento:

9.1. **À vista:** sem desconto, com pagamento no ato da lavratura da Escritura no Tabelião a ser indicado pela VENDEDORA**.** Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

9.2. Caberá ao ARREMATANTE, além do pagamento do imóvel, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento), sobre o valor total do bem arrematado.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizado o Leilão e se o lance vencedor para o imóvel for aprovado pela VENDEDORA, o arrematante vencedor ou o lance aceito pela VENDEDORA, será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, para que em até **48 (quarenta e oito)** horas, a contar do comunicado efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro e seja agendado para que em **72 (setenta e duas)** horas ocorra a assinatura da escritura e o pagamento integral do valor do imóvel. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

10.2. Para a Arrematação, a VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra no ato do pagamento integral e da comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

10.3. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, 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.

10.4. Não ocorrendo a assinatura do instrumento público por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e excluindo a devolução dos valores pagos de impostos e taxas, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Na devolução do valor pago pela aquisição do imóvel será descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e ainda será retido pelo Leiloeiro a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

10.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar à **VENDEDORA**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais da **VENDEDORA**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.6. **Serão de responsabilidade do ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, 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.

10.6.1. **Débitos**: Serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão.

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

11.1. **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 matrícula 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 do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, 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.

12. Penalidades

12.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), 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 da VENDEDORA 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.

12.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MEGALEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

12.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

13. Disposições Gerais.

13.1. A responsabilidade da VENDEDORA pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** <u>somente quando o imóvel estiver ocupado</u>, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

13.2. 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 **<u>o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios</u>**, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

13.3. 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 visitação física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

13.4. 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.

13.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **"Entrar**

ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

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, 28 de outubro de 2021.

COMPANHIA DE PARTICIPAÇÕES ALIANÇA DA BAHIA

Anexo 1 – 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:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade, _____, ___ de ___ de 2021. Ass: _____		