

## EDITAL DE LEILÃO – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Paulo Roberto Araújo de Oliveira Bessa  
Matrícula JUCEMG nº 1020

### 1. EMPRESA VENDEDORA.

1.1. Cooperativa de Crédito Credicope Ltda - Sicoob Credicope, inscrita no CNPJ nº 38.588.174/0001-90.

### 2. OBJETO DO LEILÃO.

DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO	VALOR DE VENDA (2ª PRAÇA)
Unidade residencial 02 (dois), situada na rua José Gomes da Cunha, 475, Bairro Vivaldão, nesta cidade e Comarca de Tarumirim/MG, constituída de uma sala, dois quartos, um banheiro social, área de serviço e garagem, com área privativa total de 69,71m <sup>2</sup> , área privativa de 56,33m <sup>2</sup> , área de uso comum de 11,25m <sup>2</sup> , garagem de 13,38m <sup>2</sup> e fração ideal de 10% dos lotes de terreno urbano de nº 13 e 14 da Quadra 03, situado na Rua José Gomes da Cunha, nesta cidade e Comarca de Tarumirim/MG, com área total de 600,00 m <sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).	<u>R\$137.500,00</u> (cento e trinta e sete mil e quinhentos reais)	<u>R\$ 106.744,36</u> (cento e seis mil setecentos e quarenta e quatro reais e trinta e seis centavos)

### 3. DIA E HORÁRIO DO LEILÃO.

3.1. Os interessados poderão oferecer lances eletrônicos através do portal [www.bessaleiloes.com.br](http://www.bessaleiloes.com.br), devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao portal/site cientificando das normas por ali impostas.

3.2. Os lances eletrônicos/on-line iniciarão no dia **02/09/2024 às 08:00 horas**, sendo lances referentes aos VALOR DE AVALIAÇÃO até o dia **09/09/2024 às 14:00 horas**.

3.3. Caso o bem não seja vendido em primeira praça, será aberta a segunda praça do leilão, recebendo lances eletrônicos/on-line, para o VALOR DE VENDA, que iniciarão no dia **09/09/2024 às 14:00 horas** até a dia **16/09/2024 às 14:00 horas**.

Obs.: Não nos responsabilizamos por quaisquer problemas que eventualmente poderão ocorrer com o site e/ou internet no momento do leilão.

### 4. DAS FOTOS E 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 única e exclusivamente, por meio do “PORTAL” [www.bessaleiloes.com.br](http://www.bessaleiloes.com.br), ou ainda mediante envio da “Proposta para Compra” para o e-mail [bessaleiloes@gmail.com.br](mailto:bessaleiloes@gmail.com.br)

5.2. O(s) bem(s) será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), não cabendo à Contratante e ao leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência do bem.

## **6. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO ONLINE.**

6.1. Serão aceitos lances via internet, daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site e aprovado pelo sistema. Estando com o cadastro ativo poderão participar on-line os 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 e nas normas impostas pelo site. Para acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, 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. Os lances oferecidos on-line 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.

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 serão 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 em até 48 horas anteriores ao leilão para o e-mail [bessaleiloes@gmail.com](mailto:bessaleiloes@gmail.com). A “Proposta para Compra” deverá ser acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e

comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria).

## **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 pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

8.3 O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Permanecendo no mínimo por 30 (trinta) segundos, sem que haja ofertas, o tempo poderá ser prorrogado. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que o mesmo envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

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

8.5. 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, o Leiloeiro poderá acolher “lances condicionais” os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os “lances condicionais” serão válidos pelo prazo de 10 (dez) 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) 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 PAGAMENTO DOS VALORES E DA COMISSÃO.**

10.1. O valor do lance a ser quitado à vista será em uma única parcela. Na hipótese de arrematação on-line, o valor do lance deverá ser quitado no prazo máximo de 72 horas, conforme regras divulgadas.

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) a ser pago em conta a ser informada pelo mesmo.

## **11. DO PAGAMENTO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA.**

11.1. O arrematante receberá via e-mail os dados para depósito da comissão na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. O valor referente ao pagamento total da arrematação, deverá ser realizado no prazo máximo de 72 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance) assinando a Cédula de Crédito Bancária.

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. O parcelamento dos bens arrematados poderá ocorrer após análise prévia das condições e documentos apresentados pelo arrematante.

11.4. Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Alienação Fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR 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 COMPRADOR 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 COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

11.5. Em relação ao imóvel arrematado 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 com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR 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 do VENDEDOR, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

11.6. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

11.7. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, 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 COMPRADOR 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.

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

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

11.10. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo VENDEDOR se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o COMPRADOR, 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.

11.11. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

11.12. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o COMPRADOR 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, 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 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 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 COMPRADOR 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 COMPRADOR declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

#### **14. PENALIDADES**

14.1. O não pagamento dos valores de arrematação e 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 do VENDEDOR 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. DISPOSIÇÕES GERAIS.**

15.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, 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 pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

15.2. A responsabilidade do VENDEDOR 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 COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR, 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 COMPRADOR 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 pelo vendedor.

15.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, 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 visita física e análise das documentações dos imóveis.

15.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR 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.

15.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastro” no portal do leiloeiro.

## **16. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS.**

16.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das possíveis pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel.

16.2. Para o caso relacionado acima, caso seja necessária ação de Reintegração de Posse/Imissão na Posse, ressalvado inclusive no 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 custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de Governador Valadares/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Gov. Valadares/MG, 01 de agosto de 2024.

Cooperativa de Crédito Credicope Ltda - Sicoob Credicope  
CNPJ nº 38.588.174/0001-90

## ANEXO 1 – PROPOSTA DE COMPRA

Ao Leiloeiro Público Oficial,

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

Lote (s): 01                      Leilão: SICOOB CREDICOPE                      Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Descrição do (s) lote (s): Unidade residencial 02 (dois), situada na rua José Gomes da Cunha, 475, Bairro Vivaldão, nesta cidade e Comarca de Tarumirim/MG, constituída de uma sala, dois quartos, um banheiro social, área de serviço e garagem, com área privativa total de 69,71m<sup>2</sup>, área privativa de 56,33m<sup>2</sup>, área de uso comum de 11,25m<sup>2</sup>, garagem de 13,38m<sup>2</sup> e fração ideal de 10% dos lotes de terreno urbano de nº 13 e 14 da Quadra 03, situado na Rua José Gomes da Cunha, nesta cidade e Comarca de Tarumirim/MG, com área total de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados)..

Valor da Proposta: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Mais comissão de 5% referente à comissão do leiloeiro.

### Dados do proponente COMPRADOR:

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:

Email:

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Ass: \_\_\_\_\_.