



EDITAL DE LEILÃO Nº 003/2022

CONTRATO Nº 11/2020

1. DO PREÂMBULO

1.1. CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE MINAS GERAIS - CROMG, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 17.231.564/0001-38, denominado **COMITENTE**, em conformidade com os dispositivos legais da Lei Federal nº 8.666/93, Decretos Federais nº 21.981/32 e 22.427/33 e demais legislações pertinentes, visando o conhecimento de todos os interessados, vem tornar público que fará realizar no dia **26/10/2022 às 14:00 hrs.**, o **LEILÃO** do bem especificado no item 4 deste edital, através da Leiloeira Oficial **IZABELLA MELO FERREIRA PRAES**, inscrita na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o número 996, email izabellaferreira@palaciosdosleiloes.com.br, denominada **LEILOEIRA OFICIAL**, e de acordo com as regras e especificações deste Edital:

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente edital a alienação de bem imóvel de propriedade do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais - CROMG.

3. DO HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

3.1. O leilão será realizado de Módulo Concomitante (presencial e online, simultaneamente) no dia **26/10/2022 às 14:00 hrs.**, no Palácio dos Leilões – Rodovia BR 262, Km 375, Zona Rural, Juatuba/MG, podendo ser acompanhado através do site www.palaciosdosleiloes.com.br.

4. DO BEM, VALOR, HORÁRIO E LOCAL DE VISITAÇÃO

4.1. O bem objeto deste Edital esta localizado no: Segundo andar, na Rua Santa Catarina, nº 1631 – Lourdes – 30170-061- Belo Horizonte – MG – matriculada no CRI de Belo Horizonte sob o nº 111035.

4.2. A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não estando incluso na venda o mobiliário atualmente alocado no imóvel. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o arrematante não poderá pleitear do **COMITENTE** e da **LEILOEIRA OFICIAL** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

4.3. O valor mínimo para arrematação será de: R\$ 1.670.825,25 (um milhão e seiscentos e setenta mil e oitocentos e vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos).

4.4. O Horário de visitação será agendado de segunda-feira a sexta-feira em horário a ser definido pelos colaboradores do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais, através dos seguintes



contatos: Sr. Bernardo Linhares - (31) 2104-3013 – E-mail: bernardo.linhares@cromg.org.br ou com o Sr. Rodrigo Oliveira (31) 2104-3027 – (31) 2104-3057 – E-mail: rodrigo.oliveira@cromg.org.br.

4.5. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, não cabendo ao **COMITENTE** ou a **LEILOEIRA OFICIAL** qualquer responsabilidade por defeitos ou vícios de qualquer natureza, ou qualquer responsabilidade em realizar consertos, ou reparos.

4.6. Os interessados poderão, no ato da(s) visita(ões), vistoriar e examinar o bem, tal como levantar a condição documental do imóvel.

5. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS/IMPUGNAÇÕES/RECURSOS

5.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados nominalmente à **LEILOEIRA OFICIAL** em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, através dos telefones (31) 3360-8106 / 3360-8190, ou via INTERNET, por meio dos e-mails gerencia.operacional@palaciosdeleiloes.com.br / leilao@palaciosdeleiloes.com.br.

5.2. Os recursos/impugnações serão dirigidos à Autoridade Superior na forma e prazo estabelecidos nos artigos 109 e 41 da lei Federal nº 8.666/93.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar do leilão e arrematar o bem objeto deste edital as pessoas físicas ou jurídicas que não estejam impedidas de participar, conforme estabelecido no item 6.2, bem como cumpram com as condições previstas na cláusula 7, aos interessados pela participação na modalidade online, e cláusula 8, aos interessados pela participação do leilão presencial.

6.2. Estão impedidos de participar:

- a) menores de 18 anos;
- b) servidores públicos conforme art. 9º da Lei Federal nº 8.666/93;
- c) pessoas físicas ou jurídicas, suspensas ou impedidas de licitar e contratar com a Administração;
- d) pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas por ato do Poder Público.

6.2.1. Os lances dos impedidos serão desclassificados em qualquer fase do leilão.

6.3. A apresentação de lances implica o pleno conhecimento, bem como a aceitação pelo interessado, de todas as condições e exigências do presente edital, com a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados à **LEILOEIRA OFICIAL** e por todas as propostas e transações que forem efetuadas em seu nome, assumindo-as como firmes e verdadeiras, não sendo admissível alegação de ignorância das regras e normas aplicáveis.

6.3.1. Implica também no pleno conhecimento do estado físico do bem, bem como as providências para a transferência da propriedade para o seu nome, caso seja vencedor, e regularização das



demais pendências registrais, eximindo o **COMITENTE** e a **LEILOEIRA OFICIAL** de qualquer obrigação ou providência para a consecução de tais objetivos, bem como da responsabilidade, inclusive indenizatória, em caso de insucesso nessas demandas ou em qualquer outro caso, bem como são de sua inteira responsabilidade todas as atividades e obrigações a ele conferidas nos termos deste edital.

6.4. Os interessados assumirão todos os custos devidos para a participação neste leilão, não sendo o **COMITENTE** ou a **LEILOEIRA OFICIAL** em nenhum caso responsável por tais ônus, independentemente da condução ou do resultado do processo de leilão.

6.5. Propostas enviadas em desacordo com as exigências fixadas neste edital serão declaradas inválidas pela **LEILOEIRA OFICIAL**.

6.6. Os interessados que oferecerem o valor abaixo do mínimo estipulado pelo **COMITENTE** serão colocados em condicional. O bem só será liberado mediante aprovação do valor pelo **COMITENTE**.

6.7. Os lotes serão arrematados pelo participante que ofertar o maior lance, desde que seu lance seja homologado pelo **COMITENTE**.

6.8. Se o interessado, pessoa física ou jurídica, se fizer representar por meio de procurador, deverá apresentar o instrumento de procuração, público ou particular, do qual constem poderes específicos para praticar todos os atos pertinentes ao certame acompanhado do correspondente documento que comprove os poderes do mandante para a outorga.

6.9. Os interessados não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas no presente edital, bem como da legislação pertinente reguladora da matéria.

7. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE

7.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do portal www.palaciosdosleiloes.com.br.

7.2. Para a participação do leilão, por meio do portal www.palaciosdosleiloes.com.br, os interessados deverão encaminhar os devidos documentos para ativação do cadastro conforme normas do site.

7.2.1. PESSOA FÍSICA:

- a) Documentos de identificação – CPF e Carteira de Identidade – RG;
- b) Comprovante de emancipação, quando for o caso;
- c) Comprovante de endereço atualizado;
- d) Termo de inscrição preenchido e assinado (modelo será disponibilizado no site).



7.2.2. PESSOA JURÍDICA:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada);
- c) Contrato social ou a última alteração contratual;
- d) Comprovante de endereço;
- e) Termo de inscrição preenchido e assinado (modelo será disponibilizado no site).

7.3. Os interessados deverão cadastrar-se no portal www.palaciosdosleiloes.com.br, onde receberão a chave de acesso.

7.3.1. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da **LEILOEIRA OFICIAL** em horário comercial pelos telefones (31) 3360-8106 / 3360-8190.

7.3.2. Serão aceitos lances online (via internet) através do site www.palaciosdosleiloes.com.br daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site com o termo de adesão assinado.

7.4. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa da **LEILOEIRA OFICIAL**, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site da **LEILOEIRA OFICIAL** são apenas facilitadores de oferta.

7.4.1. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7.5. Na sucessão de lances no leilão online, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa no portal.

8. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO PRESENCIAL

8.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio presencial.

8.2. Para a participação do leilão, por meio presencial os interessados deverão comparecer no endereço Rodovia BR 262, Km 375, Zona Rural, Juatuba/MG - Palácio dos Leilões, no dia **26/10/2022 às 14:00 hrs.**

8.3. Para a participação do leilão, por meio presencial, os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

8.3.1. PESSOA FÍSICA:

- a) Documentos de identificação – CPF e Carteira de Identidade – RG;



- b) Comprovante de emancipação, quando for o caso;
- c) Comprovante de endereço atualizado;
- d) Termo de inscrição preenchido e assinado (modelo será disponibilizado no dia da sessão).

8.3.2. PESSOA JURÍDICA:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada);
- c) Contrato social ou a última alteração contratual;
- d) Comprovante de endereço;
- e) Termo de inscrição preenchido e assinado (modelo será disponibilizado no dia da sessão).

9. DOS LANCES DA ARREMATACÃO

9.1. É vedada a cessão ou transferência, pelo arrematante, dos direitos decorrentes da venda e compra. É possível, no entanto, após a quitação integral do preço, a lavratura da escritura de venda e compra a terceiro indicado pelo arrematante, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada escritura, bem como com o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

9.2. Após confirmação do lance ofertado via internet ou presencial não será alterado o arrematante.

9.3. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos interessados ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, **principalmente à combinação de lances e/ou propostas**, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 8.666/93.

9.4. Serão aceitos lances prévios, através do site www.palaciosdosleiloes.com.br.

9.5. Na sucessão de lances, a diferença não poderá ser inferior ao determinado e aceito pela **LEILOEIRA OFICIAL**.

10. DO PAGAMENTO DO BEM ARREMATADO

10.1. A apresentação do lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital, bem como das implicações legais daí decorrentes, inclusive pelo eventual inadimplemento.

10.2. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

10.3. **O bem será vendido somente à vista, observando-se as condições abaixo:**



10.3.1. O arrematante declara estar ciente de que deverá arcar com comissão a ser paga à **LEILOEIRA OFICIAL** no percentual de 5% (cinco por cento) do lance vencedor.

10.3.2. No ato da arrematação, o arrematante vencedor deverá:

a) entregar 02 (dois) cheques, ou realizar transferência eletrônica (TED) em conta informada pela **LEILOEIRA OFICIAL**, sendo:

I. No valor correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor a título de caução;

II. No valor correspondente ao percentual de 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão da **LEILOEIRA OFICIAL**. Ressalta-se que essa importância não compõe o valor do lance ofertado.

10.3.3. Em até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão, o arrematante deverá realizar depósitos identificados em espécie, transferências eletrônicas (TED ou DOC) ou pagamentos de boletos emitidos pela **LEILOEIRA OFICIAL**:

a) Os comprovantes de depósitos ou de pagamento do boleto devem ser apresentados à **LEILOEIRA OFICIAL**, para que esta, após confirmação dos pagamentos, proceda à devolução dos cheques oferecidos em caução.

10.4. Se transcorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) horas e os pagamentos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, os valores oferecidos em caução terão a seguinte destinação:

I. Valor correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor será recolhido ao **COMITENTE** a título de multa;

II. Valor correspondente ao percentual de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor será recolhido à **LEILOEIRA OFICIAL** em razão da realização do leilão, a título de comissão.

10.5. Após o pagamento do valor da arrematação do respectivo bem, será firmado termo de responsabilidade.

10.6. Sendo vencedor o lance ofertado pela internet, o arrematante deverá efetuar o pagamento do lance ofertado juntamente com a comissão e despesa, se houver, após a realização do leilão através de depósito em conta a ser informada pela **LEILOEIRA OFICIAL** ou boleto.

10.7. O Auto de Leilão será emitido em nome do arrematante.

10.7.1. A emissão do Auto de Leilão em nome de terceiros só poderá ser aceita mediante a apresentação de autorização por escrito, devidamente assinada, com firma reconhecida e documentos do mesmo, CPF e RG, autenticados em cartório.



10.8. Após a arrematação consumada não será aceita a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de infringir o Artigo 335 do Código Penal Brasileiro. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total do lote arrematado.

10.9. No prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data do pagamento da arrematação, a **LEILOEIRA OFICIAL** efetuará a transferência dos valores correspondentes para a conta-corrente bancária de titularidade da **COMITENTE**.

10.10. A **LEILOEIRA OFICIAL** enviará ao **COMITENTE**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após o leilão, além da documentação constante nos Itens deste Edital, a prestação de contas discriminando o bem apregado e arrematado, o lance vencedor e a qualificação dos respectivos arrematantes.

11. DA ATA

11.1. Após os trâmites do Leilão, será lavrado Ata, na qual figurará o bem vendido, bem como a correspondente identificação do arrematante e em especial os fatos relevantes.

12. DA SITUAÇÃO DE USO DO BEM

12.1. O imóvel objeto deste edital se encontra em uso a título oneroso e precário por terceiro de boa-fé, conforme termo de autorização pactuado entre o **COMITENTE** (Autorizante) e terceiro de boa-fé (Autorizatário).

12.2. O termo de autorização pactuado entre o **COMITENTE** e o terceiro de boa-fé vigorará pelo prazo de 3 (três) meses, a contar da data da entrega das chaves, 27/06/2022.

13. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

13.1. É de exclusiva responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas de transferência da propriedade do imóvel em questão, tais como: tributos em geral, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, laudêmio e etc.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As fotos do imóvel disponibilizadas no site www.palaciosdosleiloes.com.br, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de ajudarem na participação dos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na arrematação do lote só deve se dar após visita física para aferição das condições reais do imóvel.

14.2. Fica desde já esclarecido que o imóvel será vendido no exato estado em que se encontra, física e documentalente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o arrematante poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.



14.3. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel “in loco” e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação imobiliária, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolve. Ainda, o arrematante é exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital.

14.4. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arredado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **COMITENTE** entregar ao arrematante a posse direta do imóvel, o arrematante assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos, cabendo ao arrematante, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto.

14.5. É de responsabilidade da **LEILOEIRA OFICIAL** somente a expedição do Auto de Leilão que será entregue ao arrematante e, a mesma possui fé pública, é documento hábil para a devida comprovação de propriedade pelo arrematante.

14.6. São deveres e responsabilidades exclusivas do arrematante, às suas exclusivas expensas, sem prejuízo de outros previstos no Edital:

I. Providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis;

II. Cientificar-se, previamente à realização do Leilão, da existência de Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Imóvel, obtendo informações atinentes e obrigando-se a cumpri-los;

III. Obter, às suas expensas, o levantamento de eventual restrição legal, inclusive mas não exclusivamente, lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA adotando as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos eventualmente necessários nos competentes órgãos públicos;

IV. Salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote ou no presente Edital, quitar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da data do Leilão, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **COMITENTE**, de seus antecessores ou de terceiros;

V. Providenciar, juntos aos órgãos competentes, a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome;

VI. Providenciar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel (ex: penhora, hipoteca, dentre outros) e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos, os quais são assumidos pelo arrematante;



VII. Responsabilizar-se por toda e qualquer providência e despesa necessária à outorga da escritura definitiva de venda e compra e seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, re-ratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do **COMITENTE** e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas.

14.7. O **COMITENTE** se reserva no direito de anular ou revogar, total ou parcialmente o presente Leilão, de acordo com o disposto no art. 49 da Lei nº 8.666/93.

14.8. Todos os participantes deverão obedecer às medidas de enfrentamento à propagação do novo COVID-19 estipulados em leis e decretos.

14.9. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, com exclusão de qualquer outro, para dirimir questões relativas ao presente Edital.

Belo Horizonte/MG, 13 de Outubro 2022.