

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
MGI - MGI MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES S.A
Gerência de Licitações e Contratos

Processo SEI nº 5190.01.0000120/2023-15

EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023 – VENDA DE IMÓVEIS PERTENCENTES À SECRETARIA DE FAZENDA

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: MAIOR LANCE

RETIFICAÇÃO

Retificados os seguintes itens do Edital do certame:

- Alteração do título do item 6 para “DO CADASTRAMENTO ELETRÔNICO PARA EFETUAR LANCES”;
- Exclusão dos itens 6.2.1; 6.3; 6.3.1 e 6.3.2;
- Inclusão do item 6.3. com a seguinte redação: “A realização do cadastramento eletrônico é condição de validade e eficácia para os lances ofertados. ”
- Alteração do item 4.1 para: “Poderão participar deste Leilão pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, EXCETO as que se enquadrem nos termos do artigo 14 da Lei Federal 14.133/2021 e em qualquer das seguintes situações: ”

O restante permanece inalterado.

EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023 – VENDA DE IMÓVEIS PERTENCENTES À SECRETARIA DE FAZENDA

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: MAIOR LANCE

O **ESTADO DE MINAS GERAIS**, por meio da **MGI-MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, vinculada à Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, nos termos do disposto no artigo 34, parágrafo 2º, inciso II, alínea “c”, da Lei Estadual nº 23.304 de 30/05/2019 e integrante da Administração Pública Indireta, como previsto nas disposições contidas no artigo 14, § 1º, inciso V da Constituição do Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 19.296.342/0001-29, neste ato representada por seus Diretores, doravante denominada apenas **MGI**, no uso de suas atribuições que lhe foram conferidas pelo “Contrato para Prestação de Serviços de Administração de Ativos nº 1900010965/2021” e “Contrato de Prestação de Serviços para Administração e Alienação de Imóveis nº 1900011079/2022”, celebrados com o Estado de Minas Gerais, por intermédio da Secretaria de Estado de Fazenda, torna público que realizará **LEILÃO ELETRÔNICO**, do tipo **MAIOR LANCE**, nunca inferior ao valor da avaliação, para venda dos bens imóveis descritos no **Anexo I**, com observância das disposições contidas na Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, com suas alterações posteriores, e das normas e condições contidas neste Edital e seus anexos.

1. OBJETO

- 1.1. O objeto deste **LEILÃO** é a alienação, pela **MAIOR LANCE**, de imóveis de propriedade do **ESTADO DE MINAS GERAIS**, descritos no **ANEXO I** deste Edital, no qual consta o preço mínimo de alienação e a situação de ocupação.
- 1.2. Os imóveis serão vendidos em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontram e com a situação descrita na forma do anexo I do presente edital.

2. DA SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO

- 2.1. A sessão será dirigida por leiloeiro administrativo designado pela diretoria da MGI.
- 2.2. O leilão será eletrônico e ocorrerá em ambiente virtual, na rede mundial de computadores – internet, pelo endereço eletrônico: www.mgileiloes.com.br.

DATA DE INÍCIO PARA LANCES: 12/04/2023.

HORA: 10h00, no horário de Brasília/DF

DATA DE TÉRMINO PARA LANCES: 27/04/2023.

HORA: 15h00 para o lote 1;

HORA: 15h30 para o lote 2;

HORA: 16h00 para o lote 3;

3. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL, DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS E DO PEDIDO DE INFORMAÇÕES

- 3.1. Qualquer pessoa, inclusive licitante, poderá solicitar esclarecimentos ou impugnar os termos do presente Edital no prazo de até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para o término da sessão pública do Leilão.
 - 3.1.1. Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações apresentadas fora dos prazos não serão conhecidos.
- 3.2. Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório deverão ser enviados ao leiloeiro administrativo, exclusivamente por meio eletrônico, via e-mail contratos@mgipart.com.br, observado o prazo assinalado no subitem 3.1.
- 3.3. O instrumento de impugnação deverá ser apresentado em petição escrita, dirigida ao leiloeiro administrativo, devidamente fundamentada e instruída com indícios de provas, assinada e enviada à MGI, via SEI! – Sistema Eletrônico de Informações – podendo o impugnante ser chamado a demonstrar a substância dos indícios apresentados, sob pena de responder por falsa alegação.
- 3.4. Nos pedidos de esclarecimentos e impugnações encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, nome empresarial e nome do representante que pediu esclarecimentos ou apresentou impugnação, se pessoa jurídica, e CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone, fax e e-mail).
- 3.5. O leiloeiro administrativo enviará a resposta aos esclarecimentos e às decisões das impugnações, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da conclusão do certame., contadas da protocolização e a disponibilizará para os demais licitantes no endereço da MGI na internet www.mgipart.com.br.
- 3.6. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e decisões de impugnações aderem a este Edital como se dele fizessem parte, vinculando a MGI e os licitantes
- 3.7. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e decisões de impugnações que implicarem modificação neste Edital exigem divulgação pelo mesmo instrumento de publicação em

que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

- 3.8. Caso seja acolhida a petição contra o ato convocatório, será definida e publicada nova data para a realização do certame.
- 3.9. A não-impugnação do edital, na forma e tempo definidos, acarreta a decadência do direito de discutir, na esfera administrativa, as regras do certame.
- 3.10. Eventuais informações sobre questões de natureza fática, relativas aos imóveis leiloados, deverão ser apuradas mediante verificação local e direta pelo licitante interessado, inclusive em face da possibilidade de alteração destas, após a publicação deste Edital, por razões alheias ao controle da MGI.

4. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- 4.1. Poderão participar deste Leilão pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, **EXCETO** as que se enquadrem nos termos do artigo 14 da Lei Federal 14.133/2021 e em qualquer das seguintes situações:
 - a) **que tenham vinculação, direta ou indireta, com este processo licitatório;**
 - b) **os administradores e demais empregados da MGI;**
 - c) **que sejam declaradas inidôneas em qualquer esfera de governo;**
 - d) **que não atenderem a todas as exigências contidas neste Edital e em seus anexos;**
 - e) **que estejam com o direito de licitar temporariamente suspenso, ou que tenham sido impedidas de contratar, com base no artigo 156, da Lei Federal nº 14.133/2021.**
- 4.2. Os lances dos impedidos serão desclassificados em qualquer fase do processo licitatório.

5. DO REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

- 5.1. O leilão será conduzido pelo leiloeiro administrativo que terá, em especial, as seguintes atribuições:
 - a) conduzir os procedimentos relativos aos lances;
 - b) responder às questões formuladas pelos ofertantes durante a sessão pública do leilão;
 - c) declarar o vencedor;

d) elaborar a ata da sessão.

- 5.2. Os lances deverão ser ofertados diretamente no ambiente virtual do certame no seguinte endereço eletrônico: www.mgileiloes.com.br.
- 5.3. Ao selecionar a link referente ao leilão, o usuário será redirecionado para o endereço da sessão eletrônica, com suas respectivas telas de cadastro e auditório virtual.
- 5.4. O preço mínimo de venda dos imóveis consta no Anexo I deste Edital, admitindo-se lance para pagamento em Reais (R\$) e à vista com recursos próprios ou com recursos oriundos de financiamento e/ou da conta vinculada do FGTS.
- 5.5. O Leiloeiro administrativo não faz jus a nenhuma espécie de comissão ou indenização pelos serviços prestados.

6. DO CADASTRAMENTO ELETRÔNICO PARA EFETUAR LANCES

- 6.1. O interessado em participar do Leilão na modalidade eletrônica deverá cadastrar-se previamente a partir das 10:00 horas do dia 20/03/2023 até as 14hs do dia 27/04/2023, no endereço www.mgileiloes.com.br, mediante o envio dos arquivos digitalizados dos documentos abaixo relacionados.

a) pessoa física:

- cédula de identidade ou Carteira Nacional de Habilitação;
- comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;
- comprovante de endereço;

b) pessoa jurídica:

- Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas/Ministério da Fazenda – CNPJ/MF.
- Atos constitutivos, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores e da comprovação da legitimidade para, em caso de vitória no certame, assinatura dos documentos vinculados à alienação do bem licitado.
- Apresentar as seguintes certidões negativas ou positivas com efeito negativo, vigentes na data de recebimento das propostas, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

- 1- Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união;
 - 2- Certidão Negativa de Débitos Estaduais perante o Estado de Minas Gerais;
 - 3- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.
- CPF e cédula de identidade do representante legal;
- 6.2. A realização do cadastro é absolutamente gratuita, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no TERMO DE ADESÃO constante do sítio eletrônico.
 - 6.3. A realização do cadastramento eletrônico é condição de validade e eficácia para os lances ofertados.
 - 6.4. A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.
 - 6.4.1 O cadastramento da senha de acesso ao sistema é de caráter pessoal e intransferível, sendo de inteira responsabilidade do licitante e de cada representante qualquer transação efetuada, não podendo ser atribuídos ao provedor ou ao gestor do sistema eventuais danos decorrentes do uso indevido da senha, ainda que utilizada indevidamente por terceiros.
 - 6.5. Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.
 - 6.6. A apresentação de lances, que estará aberta exclusivamente aos licitantes cadastrados na forma do item “6.1”, implica a plena ciência do licitante de todas as disposições constantes deste Edital, bem como da situação e estado de conservação dos imóveis leiloados, sendo o ofertante responsável por todas as propostas e transações que forem efetuadas em seu nome, assumindo as como firmes e verdadeiras para todos os fins de Direito.
 - 6.7. A validade do lance será de 60 (sessenta) dias, contados a partir do término da sessão.

7. DA ABERTURA E DESENVOLVIMENTO DA SESSÃO PÚBLICA

- 7.1. A partir do horário previsto no item 2.2 deste Edital, terá início a sessão para captação de lances via sistema que prosseguirá até a sua conclusão pelo registro eletrônico de prazo restante.

- 7.2. Havendo lances sucessivos nos últimos dois minutos, o sistema prorrogará automaticamente os prazos previstos no item 2.2 até a conclusão da disputa.
- 7.3. Os lances **serão sempre para pagamento à vista**, podendo ser aceita proposta vinculada a financiamento bancário e/ou à utilização do FGTS, quando o ofertante preencher os requisitos para tanto exigíveis; em qualquer hipótese, o sinal será sempre pago com recursos próprios do licitante, sem embargo da possibilidade do seu posterior reembolso, quando for o caso.
- 7.4. Os lances serão recebidos em progressão crescente de valor, iniciando-se pelo preço mínimo do valor do lote.
- 7.5. Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance.
- 7.6. Declarado vencedor em relação a determinado lote, o arrematante promoverá o pagamento do sinal correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor do lance mínimo, no período de até 24 horas do encerramento do certame.
- 7.7. Apurado o vencedor, os demais participantes do certame deverão declarar, sob pena de preclusão, seu eventual interesse em recorrer dessa decisão e requerer abertura de prazo para tanto.
- 7.8. Eventual requerimento de abertura de prazo para interposição de recurso, assim como sua inexistência, serão registrados na ata lavrada pelo Leiloeiro, sendo que nesta última hipótese, a decisão que declarou o vencedor será submetida à homologação pela autoridade competente.
- 7.9. Na hipótese de o sistema eletrônico desconectar para o leiloeiro no decorrer da etapa de envio de lances da sessão pública e permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão sendo recebidos, sem prejuízo dos atos realizados.
- 7.10. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o leiloeiro persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente decorridas vinte e quatro horas após a comunicação do fato aos participantes no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

8. DOS RECURSOS

- 8.1. Manifestado, por qualquer licitante devidamente cadastrado para participar do leilão, seu interesse em recorrer de atos e decisões praticados pelo Leiloeiro na sessão pública do Leilão, essa ocorrência será registrada em ata, ficando o requerente automaticamente intimado para, no prazo de 03 (três) dias úteis, formalizar o recurso mediante petição fundamentada dirigida ao Diretor Presidente da MGI no formato descrito no item 3.3 deste Edital.
- 8.2. Interposto recurso, que terá efeito suspensivo, será o arrematante vencedor intimado para, querendo, impugná-lo no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da intimação.
- 8.3. Na hipótese de o recurso ser provido, será declarada a nulidade da venda com a imediata notificação ao licitante vencedor, sendo-lhe devolvido o valor do pagamento efetuado como sinal do negócio, sem qualquer acréscimo, no prazo de 03 (três) dias úteis contados da data do recebimento dos dados da conta bancária deste, para depósito.
- 8.4. Não serão conhecidos recursos interpostos fora do prazo legal.

9. DA ADJUDICAÇÃO E DA ASSINATURA DO CONTRATO

- 9.1. Homologado o julgamento e aprovada a licitação, em relação a cada lote, o vencedor será convocado para, no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis**, contados a partir do recebimento da convocação, **efetuar o pagamento** e assinar o TERMO DE ADJUDICAÇÃO ou CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, previstos, respectivamente, nos Anexos II e III deste Edital, condicionado à liberação dos valores para pagamento, conforme a condição da proposta.
- 9.2. A recusa do arrematante em assinar o Termo de Adjudicação ou Contrato de Promessa de Compra e Venda, ou sua omissão em fazê-lo em tempo hábil implicará a perda do sinal dado, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei e no presente Edital.
- 9.3. Ocorrendo a hipótese prevista no item anterior, os demais classificados, a começar pelo interessado colocado em 2º (segundo) lugar, serão sucessivamente convocados para assinar o Termo de Adjudicação ou Contrato de Compra e Venda, nas mesmas condições e valor da proposta do primeiro colocado, desde que preenchidas todas as exigências deste Edital, mantido o preço total idêntico proposto pelo interessado desistente.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 10.1. O valor do sinal, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) do valor do lance mínimo, será pago pelo arrematante a título de garantia de contratação, no período de até 24 horas após a assinatura da respectiva ata, lavrada pelo leiloeiro no encerramento do leilão, obrigando-se ainda o licitante ao pagamento do restante no prazo e forma abaixo estipulados. O valor pago a título de sinal deverá ser depositado, pelo licitante, na **conta corrente nº 9.437-4, da Agência 1615-2, do Banco do Brasil, de titularidade da MGI – Minas Gerais Participações S.A., CNPJ: 19.296.342/0001-29, ou para a chave PIX 9437mgi@gmail.com.**
- 10.1.1. A não liberação dos valores depositados a título de sinal na conta da MGI caracterizará a desistência da proposta, com a consequente imposição de multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o preço ofertado, aplicando-se, no que couber, o disposto no item 9.3 deste edital, sem prejuízo das penalidades administrativas legalmente previstas.
- 10.1.2. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o complemento do preço será efetuado no ato da assinatura do Termo de Adjudicação, no prazo de até **5 (cinco) dias úteis**, contados a partir do recebimento da convocação, mediante depósito do valor respectivo na **conta corrente nº 9.437-4, da Agência 1615-2, do Banco do Brasil, de titularidade da MGI – Minas Gerais Participações S.A., CNPJ: 19.296.342/0001-29, ou para a chave PIX 9437mgi@gmail.com.**
- 10.2. Na hipótese de pagamento à vista com recursos do FGTS ou de financiamento, será assinado CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA previsto no Anexo III deste Edital, no prazo de até **5 (cinco) dias úteis**, contados a partir do recebimento da convocação, mediante apresentação de documentos que comprovem haver o licitante vencedor requerido, conforme o caso, o competente financiamento bancário ou a utilização de recursos do FGTS para a liquidação do saldo restante do preço por ele oferecido no leilão.
- 10.2.1. Não efetuada a liberação dos recursos do FGTS e/ou do financiamento bancário, no prazo de até **60 (sessenta) dias** contados da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.
- 10.2.2. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado por igual período, caso o arrematante comprove que o processo de aprovação de financiamento esteja em análise pela instituição financeira, ou suspenso até a resolução de eventual restrição cuja responsabilidade seja do Estado de Minas Gerais. O prazo previsto também poderá ser

prorrogado, a critério da MGI, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável, sem prejuízo da incidência de correção monetária pela variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IBGE.

- 10.2.3. O oferecimento de lance, especialmente quando for visado o pagamento do imóvel com recursos do FGTS e/ou financiamento bancário, implica a plena ciência de todas as condições constantes do Edital e seus anexos, bem como das cláusulas, condições e exigências que regem a utilização do FGTS e do financiamento bancário.
- 10.3. Caso o valor complementar do lance não seja integralmente coberto pelo financiamento e/ou pelos recursos do FGTS, o licitante deverá promover o pagamento da quantia remanescente com recursos próprios, mediante depósito do valor respectivo na conta descrita no item 10.1, contados a partir do recebimento da convocação.
- 10.4. Independentemente da forma de pagamento escolhida pelo comprador, ficarão a seu encargo todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, e outras, acaso devidas.
- 10.5. No prazo de **60 (sessenta)** dias contados da assinatura do **TERMO DE ADJUDICAÇÃO** ou do **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, o licitante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e, principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa correspondente ao valor atualizado do sinal, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste Edital e na Lei n.º 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério da MGI, impeça o seu cumprimento no referido prazo.
- 10.6. No caso de pagamento com recursos oriundos de financiamento ou do FGTS, o comprador deverá comprovar o registro do Contrato de Compra e Venda do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de **30 (trinta) dias** contados da data da respectiva assinatura, sob pena do previsto no item 10.2.1.
- 10.6.1. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o comprador deverá requerer o registro da escritura no prazo de até 30 (trinta) dias após a sua assinatura e terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas úteis após o registro da escritura definitiva, para informá-lo à MGI, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 10.7. Não caberá ao Estado de Minas Gerais ou à MGI qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel, assim como, quando for o caso, de eventuais despesas

ou atos necessários para a desocupação do mesmo, que correrão por conta e iniciativa do adquirente.

11. DAS PENALIDADES

- 11.1. Além das sanções administrativas previstas neste Edital, também serão aplicadas as sanções penais às pessoas que, durante o processo licitatório ou durante a execução do contrato, tenham praticado crimes definidos nos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.2. A recusa injustificada do licitante vencedor em cumprir as etapas do processo de licitação, nos prazos e nas condições previstas neste Edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às sanções administrativas previstas nos incisos anteriores.

12. DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 12.1. Na contagem dos prazos estabelecidos no presente Edital, excluem-se os dias do início e incluem-se os do vencimento.
- 12.2. Os prazos estabelecidos neste Edital só se iniciam e vencem em dias de expediente administrativo da **MGI**.
- 12.3. Presentes as razões de interesse público, o Estado de Minas Gerais ou a MGI poderão revogar total ou parcialmente esta licitação, em qualquer fase, sem que caiba aos licitantes direito à indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie, devendo anulá-la de ofício ou por provocação, em caso de ilegalidade insanável.
- 12.4. Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, ficando claro 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 tal como coisa certa e determinada, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, nem alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e de ocupação dos bens, não sendo igualmente cabível, em tais hipóteses, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas, serão resolvidas pelo arrematante, sem qualquer ônus para a **MGI**.

- 12.5. O comprador deverá cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso eventualmente impostas pela legislação e/ou por órgãos públicos municipais, estaduais e federais, inclusive no tocante à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, bem como das obrigações e direitos decorrentes de Convenções de Condomínio e de Regimentos Internos de conjuntos habitacionais ou comerciais a que venha a se obrigar em face da arrematação do imóvel.
- 12.6. Sempre que o licitante pretender apresentar lance vinculado à utilização do FGTS, deverá consultar previamente a Caixa Econômica Federal para verificar o seu saldo disponível, bem como se preenche os requisitos exigíveis para a sua utilização.
- 12.7. Sempre que o licitante pretender apresentar proposta vinculada a financiamento, deverá consultar previamente a instituição financiadora, verificando a viabilidade do financiamento pretendido.
- 12.8. O vendedor não responde por eventuais débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no registro de imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos que se tornem necessários para sua regularização.
- 12.9. Todas as escrituras para transferência da propriedade dos imóveis, objetos desta licitação, deverão ser lavradas em um dos Cartórios de Registro de Notas localizados em Belo Horizonte/MG.
- 12.10. Serão de responsabilidade do adquirente as despesas anteriores à assinatura do contrato, ainda que pagas pelo vendedor, relativas a condomínio e demais taxas incidentes sobre o imóvel nas seguintes hipóteses:
- a) quando o adquirente for o ocupante ou seus ascendentes ou descendentes em linha reta ou ex-mutuário do imóvel objeto da compra e venda;
 - b) quando o adquirente for devedor de tributos e/ou taxas condominiais relativos a outro imóvel pagos pelo vendedor, contra o qual este detenha direito de regresso.
- 12.11. Ressalvada a hipótese prevista no item 12.10, o vendedor declara ser responsável pelo pagamento dos débitos de condomínio e demais taxas incidentes sobre o imóvel, vencidos até a data da adjudicação do bem ou da assinatura do respectivo Contrato de Promessa de Compra e Venda, sendo que, a partir de então, o adquirente ou promissário comprador torna-se o único responsável por todos os encargos do imóvel adquirido, sem direito a qualquer reclamação, indenização ou restituição, independente da data do recebimento da posse definitiva e do domínio.

12.12. Este Edital, incluindo seus Anexos, poderá ser adquirido gratuitamente, a partir do seguinte site: www.mgipart.com.br

12.13. Informações sobre esta licitação, assim como informações sobre os imóveis e marcação de visitas, poderão ser obtidas na sede da **MGI**, através da **Superintendência de Relacionamento com o Cliente**, localizada à **Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves, na Rodovia Papa João Paulo II, 4001 – Prédio Gerais, 4º andar – Bairro Serra Verde, Belo Horizonte, MG** ou através dos telefones **(31) 3915-4888** ou **Whatsapp (031) 99990-1127** no horário das **09:00** (nove horas) às **18:00 h** (dezoito horas).

12.14. Este Edital é composto dos seguintes anexos:

Anexo I	Relação dos Imóveis
Anexo II	Minuta de Termo de Adjudicação
Anexo III	Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda

Belo Horizonte/MG, 17 de março de 2023.

Weverton Vilas Boas de Castro
Diretor Presidente

Danielle Cristine de Faria
Diretora de Negócios

ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

VALOR TOTAL DOS ITENS: R\$ 21.284.000,00

LOTE: 01

<p>CÓDIGO DO IMÓVEL: SEF0144</p> <p>LAGOA DA PRATA/MG</p>	<p>DESCRIÇÃO: Prédio de 2 pavimentos e subsolo</p> <p>ÁREA: Lote 589,00 m² - Construção de 945,00 m² conforme registro.</p> <p>LOCALIZAÇÃO: Praça Coronel Carlos Bernardes, 69 B, Centro, Lagoa da Prata/MG.</p> <p>MATRÍCULA: Nº 8.055 – Cartório de Registro de Imóveis de Lagoa da Prata/MG.</p> <p>SITUAÇÃO: Desocupado</p> <p>USO DA REGIÃO: Comercial</p> <p>INFRAESTRUTURA URBANA: Rede de Água, Rede de Esgoto, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telefonia, Pavimentação.</p> <p>SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Agência Bancária, Escola, Segurança e Lazer.</p>	<p>LANCE MÍNIMO</p> <p>R\$ 1.847.000,00</p>	<p>CAUÇÃO MÍNIMA</p> <p>R\$ 92.350,00</p>	<p>OBSERVAÇÕES SOBRE O IMÓVEL</p> <p>O imóvel está inserido na área central, defronte a praça da igreja Matriz São Carlos, predominância comercial, dispo de uma infraestrutura urbana, é formado por um prédio comercial de 02 pavimentos e subsolo, com área total de 945,00 m² conforme registro, onde funcionou o Fórum da cidade de Lagoa da Prata.</p> <p>O pavimento térreo com 378 m² é constituído de escadas, hall de entrada, 03 instalações sanitárias, sendo 01 de acessibilidade e 07 salas; os pisos assentados variam de laminado, mármore, cerâmico e ardósia, paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta látex, teto em gesso acartonado pintado com tinta branca, salas com portas de madeira/ou vidro blindex; instalações sanitárias portas de madeira tipo prancheta, piso cerâmico e de ardósia, paredes com revestimento cerâmico/ou azulejos a meia altura, instalações elétricas embutidas e aparentes (eletrodutos/ e canaletas), iluminação: luminárias (embutida/e sobrepor) com lâmpadas fluorescentes, janelas de ferro com vidros lisos e canelados, escadas de acessos ao 1º pavimento e garagem com guarda corpo em ferro pintadas com tinta esmalte.</p> <p>2º pavimento com 378 m² possui hall de acesso, escadas, 03 instalações sanitárias e 08 salas; os pisos assentados variam de mármore, cerâmico e ardósia, paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta látex, teto em gesso acartonado, pintado com tinta branca, salas com portas de madeira/e vidro blindex; divisão de salas com balaústre de madeira torneada; instalações sanitárias portas de madeira tipo prancheta, cerâmico e de ardósia, paredes com revestimento cerâmico/ou azulejos a meia altura, instalações elétricas embutidas e aparentes (eletrodutos e canaletas), iluminação luminárias (embutida/e sobrepor) com lâmpadas fluorescentes, janelas de ferro com vidros lisos e canelados, escada de acesso ao terraço com guarda corpo em ferro pintada com tinta esmalte.</p> <p>Subsolo com 189 m² garagem (pilotis) capacidade para 05 veículos livres, com vaga presa capacidade para 10 veículos, piso em caco cerâmico tipo mosaico, teto concreto pintado, paredes e muro pintados, iluminação com lâmpadas fluorescentes compactadas, portão de correr automático e em metalon pintado com tinta esmalte, muro em alvenaria baixo com instalação de gradil metálico sobre ele nas divisas e cerca elétrica.</p> <p>Eventuais desmembramentos, demarcações ou topografias do imóvel são de responsabilidade do arrematante.</p>
----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LOTE: 02

<p>CÓDIGO DO IMÓVEL: SEF0145</p> <p>JUIZ DE FORA/MG</p>	<p>DESCRIÇÃO: Loja e sobreloja</p> <p>ÁREA: Loja 423,55 m² e sobreloja 474,93 m² (área total de 898,48 m²)</p> <p>LOCALIZAÇÃO: Rua Halfeld, nº 504, loja, esquina com Av. Getúlio Vargas, Centro, Juiz de Fora/MG.</p> <p>MATRÍCULA: Nº 39.030 – 3º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.</p> <p>SITUAÇÃO: Desocupado</p> <p>USO DA REGIÃO: Comercial</p> <p>INFRAESTRUTURA URBANA: Rede de Água, Rede de Esgoto, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telefonia, Pavimentação.</p> <p>SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Escola, Segurança e Lazer.</p>	<p>LANCE MÍNIMO</p> <p>R\$ 12.837.000,00</p>	<p>CAUÇÃO MÍNIMA</p> <p>R\$ 641.850,00</p>	<p>OBSERVAÇÕES SOBRE O IMÓVEL</p> <p>O imóvel (loja e sobreloja), localizado em terreno de 519,55 m² em que está situado o edifício denominado Museu do Banco de Crédito Real está inserido na área central de Juiz de Fora, região histórica da cidade e dotada de toda infraestrutura existente na cidade, assim como rede de água, rede de energia elétrica (luz e força), rede de iluminação pública, rede de telefonia fixa, sinal regular para telefonia móvel, TV a cabo, internet banda larga, redes de escoamento de esgoto e de águas pluviais, pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, transporte coletivo urbano rodoviário, coleta de lixo e entrega postal. Nesta região predomina maciçamente a ocupação comercial, em grande parte ocupada por pequenos e antigos prédios (sobrados), alvos do esforço de preservação. Trata-se de uma região de topografia plana, de alta concentração demográfica, especialmente nos dias e horários de funcionamento do comércio. Os incentivos, particularmente a isenção de IPTU, têm levado os proprietários a aderir, em maior número, ao programa de preservação arquitetônica do corredor cultural.</p> <p>O imóvel possui tombamento pelo IEPHA e Prefeitura apenas de fachadas e do 2º ao 6º andar, não atingindo a loja e sobreloja à venda.</p> <p>Eventuais desmembramentos, demarcações ou topografias do imóvel são de responsabilidade do arrematante.</p>
--------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LOTE: 03

<p>CÓDIGO DO IMÓVEL: SEF0143</p> <p>GOVERNADOR VALADARES/MG</p>	<p>DESCRIÇÃO: Terreno Urbano</p> <p>ÁREA: 8.200,00 m²</p> <p>LOCALIZAÇÃO: Avenida Grã-Duquesa, nº 4.690 - Ao lado da empresa Viação Rio Doce Nº 4.734, Vila Isa – Governador Valadares/MG – Fazenda Figueira.</p> <p>MATRÍCULA: Nº 23.173 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG</p> <p>SITUAÇÃO: Desocupado</p> <p>USO DA REGIÃO: Comercial</p> <p>INFRAESTRUTURA URBANA: Rede de Água, Rede de Esgoto, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telefonia, Pavimentação.</p> <p>SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Escola, Agência Bancária, Hospital, Segurança e Lazer.</p>	<p>LANCE MÍNIMO</p> <p>R\$ 6.600.000,00</p>	<p>CAUÇÃO MÍNIMA</p> <p>R\$ 330.000,00</p>	<p>OBSERVAÇÕES SOBRE O IMÓVEL</p> <p>A região é provida de toda infraestrutura urbana, redes de água e de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública e telefônica, inclusive celular. É servida por serviços públicos e comunitários, tais como escolas, agências bancárias, hospitais, comércios, coleta de lixo, segurança e áreas de lazer.</p> <p>Eventuais desmembramentos, demarcações ou topografias do imóvel são de responsabilidade do arrematante.</p>
----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NOTAS:

- (1) As metragens constantes do Anexo são meramente enunciativas.
- (2) É responsabilidade do arrematante averbar qualquer construção/benfeitoria ainda não registrada junto ao cartório imobiliário e prefeitura, às próprias custas.

OBSERVAÇÕES:

- O comprador está ciente de que deverá aguardar, no caso de dívida de responsabilidade da EMG/MGI a qual esteja sendo discutida administrativa ou judicialmente, a conclusão do processo para efetivação da transferência, sem prejuízo da validade da compra.
- Eventuais desmembramentos de matrícula no cartório são de responsabilidade do arrematante.
- **Todos os imóveis serão vendidos em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontram e com a situação descrita na forma do Anexo do presente edital.**

ANEXO II

EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023 TERMO DE ADJUDICAÇÃO

O **ESTADO DE MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. **05.461.142/0001-70**, através da **MGI – MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, vinculada à Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, nos termos do disposto no artigo 34, parágrafo 2º, inciso II, alínea “c”, da Lei Estadual nº 23.304 de 30/05/2019 e integrante da Administração Pública Indireta, como previsto nas disposições contidas no artigo 14, § 1º, inciso V da Constituição do Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 19.296.342/0001-29, organizada sob a forma de sociedade anônima, neste ato representada por seus Diretores infra-assinados, no uso de suas atribuições, que lhes foram conferidas pelo “Contrato para Prestação de Serviços de Administração de Ativos nº 1900010965/2021” e “Contrato de Prestação de Serviços para Administração e Alienação de Imóveis nº 1900011079/2022”, celebrados com o Estado de Minas Gerais, por intermédio da Secretaria de Estado de Fazenda, neste ato declaram vitorioso (a) no processo de licitação, na modalidade **LEILÃO ELETRÔNICO**, do tipo **MAIOR LANCE**, regida pelo EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023, em relação ao Item nº _____ constante do Anexo I deste Edital, constituído pelo imóvel _____ (descrição do bem correspondente ao Item) o Sr.(a) _____ (nome e qualificação do licitante vitorioso), em decorrência do que lhe adjudicam o referido bem pelo valor de **R\$_____**, assegurando-lhe o direito de preferência para a assinatura da **ESCRITURA**.

O licitante vencedor, abaixo assinado, neste ato ratifica seu compromisso de cumprir integralmente a proposta, sob pena de sofrer as sanções estabelecidas na Lei e no Edital, devendo efetuar o pagamento neste ato do preço deduzido o valor da entrada.

No prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da assinatura deste termo, o licitante vencedor deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, a fim de que seja autorizada a lavratura do competente instrumento contratual em Cartório de Notas desta Capital, também correndo por sua conta todas as despesas relativas à transferência do imóvel ora adjudicado.

No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da lavratura da escritura, o licitante vencedor deverá requerer o seu registro e terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas após o registro da escritura definitiva para informá-lo à MGI, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Belo Horizonte/MG, ____ de _____ de _____

Pelos Vendedores

Licitante Vencedor

ANEXO III

EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023

MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

(Pagamento mediante financiamento ou aquisição com recursos do FGTS)

Por este instrumento particular, na forma do art. 89 da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, de um lado o **ESTADO DE MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. **05.461.142/0001-70**, doravante denominado **PROMITENTE VENDEDOR**, por meio da **MGI – Minas Gerais Participações S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, vinculada à Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, nos termos do disposto no artigo 34, parágrafo 2º, inciso II, alínea “c”, da Lei Estadual nº 23.304 de 30/05/2019 e integrante da Administração Pública Indireta, como previsto nas disposições contidas no artigo 14, § 1º, inciso V da Constituição do Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 19.296.342/0001-29, neste ato representada por seus Diretores infra-assinados, no uso de suas atribuições que lhes foram conferidas pelo “Contrato para Prestação de Serviços de Administração de Ativos nº 1900010965/2021” e “Contrato de Prestação de Serviços para Administração e Alienação de Imóveis nº 1900011079/2022”, celebrados com o Estado de Minas Gerais, por intermédio da Secretaria de Estado de Fazenda, e de outro lado _____ (qualificação completa da pessoa física ou jurídica adquirente), doravante denominado(a) **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, face ao contido no EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023, do qual este foi vencedor em relação ao Imóvel Lote Nº. _____ constante do Anexo I deste Edital, celebram o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, mediante as seguintes cláusulas e condições.

Cláusula I. A alienação objeto deste **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** encontra-se vinculada ao processo de licitação regido pelo EDITAL DE LEILÃO MGI-02/2023 publicado no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais de dd/mm/aaaa, estando sujeita ainda às normas da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, com suas alterações posteriores.

Cláusula II. O objeto deste contrato consubstancia-se no seguinte imóvel:

(descrição completa do imóvel)

Cláusula III. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** adquirirá o imóvel identificado na Cláusula II pelo valor de R\$ (_____) nas seguintes condições:

- a) Pagamento, já efetuado como sinal e princípio de pagamento, da importância de R\$ _____ (_____), mediante depósito na **conta corrente nº 9.437-4, da Agência 1615-2, do Banco do Brasil, de titularidade da MGI – Minas Gerais Participações S.A., CNPJ: 19.296.342/0001-29, ou para a chave PIX 9437mgi@gmail.com.**
- b) Pagamento do valor de R\$ _____ (_____), através de financiamento concedido pela(o) _____ e/ou dos recursos do FGTS. Na hipótese do valor do financiamento bancário concedido ou dos recursos do FGTS utilizados mostrarem-se insuficientes para o pagamento integral do preço do imóvel compromissado, será este complementado com recursos próprios do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, mediante depósito na conta bancária identificada na alínea “a” da presente cláusula, a ser efetuado **no prazo de 05 (cinco) dias úteis**, contados da data do recebimento da convocação, sem o que ficará caracterizada a inexecução do contrato, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.

Cláusula IV. A liberação do saldo devedor ao **PROMITENTE VENDEDOR**, objeto de financiamento bancário e/ou dos recursos do FGTS, deverá ser efetivada no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, prorrogável a critério da MGI, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável.

Cláusula V. Não efetuada a liberação, no prazo de 60 (sessenta) dias, sem prorrogação do prazo pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.

Cláusula VI. No prazo de **60 (sessenta)** dias contados da assinatura do presente instrumento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** ou do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA**, com força de escritura pública firmado com o agente financeiro, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa correspondente ao valor atualizado do sinal, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste Edital e na Lei n.º 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério da MGI, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

Cláusula VII. As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento ora firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

Cláusula VIII. Correrá por conta do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o pagamento de todas as despesas decorrentes deste CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações e outras acaso devidas.

Parágrafo único. A escritura pública de compra e venda deverá ser lavrada em Cartório de Notas localizado em Belo Horizonte.

Cláusula IX. Não caberá ao **PROMITENTE VENDEDOR** qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel compromissado, ficando também ao encargo exclusivo do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a prática dos atos e a cobertura das despesas necessárias à eventual desocupação do bem, sem direito, em qualquer hipótese, à restituição desses valores ou à retenção do mesmo.

Cláusula X. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** providenciará, junto à instituição financeira própria, a formalização dos instrumentos necessários à compra e venda efetuada através de financiamento e/ou utilização de recursos do FGTS, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis.

Cláusula XI. Serão de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** as despesas anteriores à assinatura do contrato, ainda que pagas pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, relativas a condomínio e demais taxas incidentes sobre o imóvel nas seguintes hipóteses:

- a) quando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** for o ocupante ou seus ascendentes ou descendentes em linha reta ou ex-mutuário do imóvel objeto da compra e venda;
- b) quando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** for devedor de tributos e/ou taxas condominiais relativos a outro imóvel pagos pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, contra o qual este detenha direito de regresso.

Cláusula XII. Ressalvada a hipótese prevista na Cláusula XI, o **PROMITENTE VENDEDOR** declara ser responsável pelo pagamento dos débitos de condomínio e demais taxas incidentes sobre o imóvel, vencidos até a presente data, sendo que, a partir de então, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** torna-se o único responsável por todos os encargos do imóvel adquirido, sem direito a qualquer reclamação, indenização ou restituição, independente da data do recebimento da posse e do domínio.

Cláusula XIII. Fica vedada, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ainda que após a outorga da escritura de compra e venda do imóvel compromissado, sua alienação e/ou a sua cessão por qualquer outra forma ao seu atual ocupante ou ex-mutuário, bem como a qualquer outra pessoa, em face de quem o **PROMITENTE VENDEDOR** possua direito de regresso pelo pagamento de tributos e/ou taxas condominiais.

§ 1º - A vedação de que trata o “*caput*” ficará sem efeito na hipótese do prévio ressarcimento, ao **PROMITENTE VENDEDOR**, do valor monetariamente atualizado dos tributos, taxas, serviços públicos e/ou taxas condominiais por este despendido para regularização do imóvel compromissado.

§ 2º - O descumprimento do disposto na presente cláusula e em seus parágrafos, sem prejuízo da nulidade da alienação ou cessão do imóvel promovida, caracterizará a existência de conluio entre o adquirente/cessionário e o alienante/cedente, passando este último a responder, como devedor solidário ao primeiro, pela obrigação de ressarcimento devida ao **PROMITENTE VENDEDOR**.

Cláusula XIV. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** entrará no domínio do imóvel a partir da comprovação do registro da escritura definitiva, recebendo-o na situação em que este se encontra, sem direito a qualquer reclamação, indenização e/ou ressarcimento de qualquer natureza.

Cláusula XV. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não poderá ceder no todo ou em parte os direitos decorrentes deste Contrato a terceiros.

Cláusula XVI. Os direitos e obrigações objeto deste contrato estendem-se aos herdeiros e/ou sucessores do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Cláusula XVII. A rescisão deste contrato dar-se-á:

- a) Por infração do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a qualquer de suas cláusulas, mediante ato unilateral escrito e motivado do **PROMITENTE VENDEDOR**.
- b) Amigavelmente, desde que em conformidade com o interesse público, por acordo entre as partes, reduzido a termo.
- c) Judicialmente, nos termos da legislação em vigor.

Cláusula XVIII. Dúvidas, omissões ou contradições surgidas após assinatura deste contrato serão resolvidas de comum acordo entre as partes, nos termos da Lei, mediante aditivo contratual, visando sempre a melhor adequação ao interesse público.

Cláusula XIX. O foro da cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, será competente para dirimir questões oriundas da presente transação, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas as partes firmam o presente em duas vias, na presença das testemunhas abaixo, para que produza todos os efeitos legais.

Belo Horizonte, ___ de _____ de 2023.

Pelo PROMITENTE VENDEDOR

Pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES)

_____ Nome:

CPF:

TESTEMUNHAS

_____ Nome:

CPF:

_____ Nome:

CPF: