



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

Processo SEI nº 5190.01.0000435/2023-46

**EDITAL DE LEILÃO MGI-14/2024 – VENDA DE IMÓVEL PERTENCENTE À MGS**

**CRITÉRIO DE JULGAMENTO: MAIOR LANCE**

A **MGS - Minas Gerais Administração e Serviços S.A.**, doravante denominada **MGS**, por meio da **MGI – Minas Gerais Participações S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, integrante da Administração Pública Indireta, nos termos do artigo 14, § 1º, inciso V da Constituição do Estado de Minas Gerais, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, nos termos do disposto no artigo 23, parágrafo único, inciso II, alínea “k”, da Lei Estadual nº 24.313 de 28/04/2023; com sede na Rodovia Papa João Paulo II, 4001 –Prédio Gerais –4º andar –bairro Serra Verde –Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves – Belo Horizonte –MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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 Alienação de Imóveis nº J.072.0.2023, datado de 28/08/2023, torna público que realizará **LEILÃO ELETRÔNICO**, do tipo **MAIOR LANCE**, nunca inferior ao valor da avaliação, para alienação de bem de propriedade da **MGS**, descrito no Anexo I, com observância das disposições contidas em seu Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC e Lei Federal n.º 13.303, de 30 de junho de 2016, 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, pelo **MAIOR LANCE**, de imóvel de propriedade da **MGS**, descritos no **ANEXO I** deste Edital, no qual consta o preço mínimo de alienação e a situação de ocupação.

1.2. A **MGI** esclarece que o imóvel será vendido 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](http://www.mgileiloes.com.br).

**DATA DE INÍCIO PARA LANCES:** 14/08/2024.

**HORA:** 10h00, no horário de Brasília/DF

**DATA DE TÉRMINO PARA LANCES:** 27/09/2024 às 10:00 horas.

### **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 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a 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@mgipar.com.br](mailto:contratos@mgipar.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 as decisões das impugnações em até três dias úteis, contadas da protocolização e a disponibilizará para os demais licitantes no endereço da MGI na internet [www.mgipar.com.br](http://www.mgipar.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 ao imóvel 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 38 da Lei Federal 13.303/16 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 e contratar temporariamente suspenso, ou que tenham sido impedidas de licitar e contratar com a Administração Pública estadual, direta e indireta, com base no artigo 83, da Lei Federal nº 13.303/2016.**

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 endereço eletrônico no site da MGI: [www.mgileiloes.com.br](http://www.mgileiloes.com.br).

5.3. Ao selecionar o 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 do imóvel consta no Anexo I deste Edital, admitindo-se lances para pagamento em Reais (R\$), à vista com recursos próprios ou com recursos oriundos de financiamento e/ou da conta vinculada do FGTS, ou parcelamento junto à **MGS**.

5.5. O Leiloeiro administrativo não faz jus a nenhuma espécie de comissão ou indenização pelos serviços prestados.

## **6. DO CADASTRAMENTO PARA EFETUAR LANCES**

6.1. O interessado em participar do Leilão na modalidade eletrônica deverá cadastrar-se previamente a partir das 09:00 horas do dia 14/08/2024 até as 09:00 horas do dia 27/09/2024, no endereço [www.mgileiloes.com.br](http://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.

6.2.1 A constatação de que qualquer dos documentos apresentados não correspondem à realidade,

implicará na imediata inabilitação ou desclassificação do licitante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

6.3. Após o julgamento das propostas, dar-se-á início ao conhecimento e julgamento da habilitação, fase em que será novamente analisada a documentação apresentada no cadastramento, listada nas letras “a” e “b” do item 6.1 e verificada sua regularidade.

6.3.1. Verificada alguma irregularidade dos documentos na fase de habilitação, será aberto prazo de 3 dias úteis, contados a partir do encerramento da sessão, para saneamento da pendência.

6.3.2. Caso não seja sanada a pendência no prazo do item 6.3.1., será seguido o disposto no item 9.3, com a convocação dos demais licitantes.

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 da data 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 para pagamento à vista, por meio de financiamento bancário ou parcelamento com a MGS**; 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.

7.3.1. O Licitante deverá consultar previamente junto à Caixa Econômica Federal se poderá realizar o financiamento de imóveis públicos.

7.4. Os lances serão recebidos em progressão crescente de valor, iniciando-se pelo preço mínimo do valor do lote.

7.5. O incremento mínimo para a disputa dos lotes licitados será de R\$ 500,00 para imóveis com valores até R\$ 500.000,00; de R\$ 1.000,00 para imóveis com valores entre R\$ 500.000,00 e R\$ 1.500.000,00; e incremento mínimo de R\$ 2.000,00 para imóveis com valores acima de R\$ 1.500.000,00.

7.6. Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance.

7.7. 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, até às 18:00 (dezoito horas) do dia útil subsequente ao encerramento do certame.

7.8. 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.

7.9. 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.

## 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 05 (cinco) 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 5 (cinco) 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 ou, em se tratando de parcelamento diretamente pela MGS, o CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, previstos, respectivamente, nos Anexos II, III e IV 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 o Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia 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, exceto nos casos de ser realizado parcelamento do pagamento do preço do imóvel diretamente com a **MGS**, cujo contrato deverá obedecer ao previsto na Lei 9.514/97.

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 Promessa de Compra e Venda, ou de parcelamento, 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 760764-4, 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 **[7607mgi@gmail.com](mailto:7607mgi@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 descrita no item 10.1 do Edital.

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 vendedor. 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 **IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado**, – FGV.

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. No caso de opção de parcelamento em até **10(dez) vezes diretamente com a MGS**, o vencedor será convocado para, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, assinar o contrato e efetuar o pagamento da 1ª (primeira) parcela, sob pena de perda dos valores pagos a título de caução/sinal. Este prazo poderá ser prorrogado a critério do vendedor, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável, sem prejuízo da incidência de correção monetária pela variação do **IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado**, – FGV.

10.5. 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.

10.6. No prazo de **60 (sessenta) dias** contados da assinatura do **TERMO DE ADJUDICAÇÃO** ou do **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** ou do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, 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 13.303/2016, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do vendedor, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

10.7. 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.

10.7.1. 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.

10.8. Não caberá ao vendedor 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 82 a 84 da Lei nº 13.303/2016.

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, a **MGS** 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 o vendedor.

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. A escritura para transferência da propriedade do imóvel, objeto desta licitação, deverá ser lavrada em um dos Cartórios de Registro de Notas localizados em Belo Horizonte/MG.

12.10. Serão de responsabilidade do COMPRADOR 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 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 COMPRADOR 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.mgipar.com.br](http://www.mgipar.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 na **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** - Descrição do Imóvel

**Anexo II** - Minuta de Termo de Adjudicação

**Anexo III** - Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda

**Anexo IV** - Minuta de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia

Belo Horizonte/MG, 13 de Agosto de 2024

## **ANEXO I**

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**VALOR TOTAL DO ITEM: R\$ 3.000.000,00**

**LOTE: 01**

<b>CÓDIGO DO IMÓVEL:</b> MGS001	<b>DESCRIÇÃO:</b> Prédio comercial de 2 pavimentos na parte da frente, uma estrutura de galpão/cobertura aos fundos e área de estacionamento coberto e descoberto.	<b>LANCE MÍNIMO</b>  <b>R\$</b> <b>3.000.000,00</b>	<b>CALÇÃO MINIMA</b>  <b>R\$</b> <b>150.000,00</b>	<b>OBSERVAÇÃO SOBRE IMÓVEL</b>  IMÓVEL DE ESQUINA COM ENTRADA PELA RUA GUAJAJARAS Nº 1937 E PARACATU Nº 524. A REGIÃO OFERECE UMA BOA INFRAESTRUTURA, COM DESTAQUE PARA AGÊNCIAS BANCÁRIAS, SUPERMERCADOS, BARES E RESTAURANTES, ALÉM DE SER PRÓXIMO AO MERCADO CENTRAL, SHOPPING DIAMOND MALL. O BAIRRO É CONSIDERADO O POLO DA MODA DE BELO HORIZONTE E POSSUI ACESSO RÁPIDO PARA OUTRAS REGIÕES COMO AVENIDA AMAZONAS, AVENIDA AUGUSTO DE LIMA E AVENIDA BIAS FORTES. O IMÓVEL SE DESTACA PELA LOCALIZAÇÃO, É ATRATIVA E DE FÁCIL ACESSO.
	<b>ÁREA:</b> Terreno: 638,00 m <sup>2</sup> - Área construída 470,00 m <sup>2</sup>			

## NOTAS

- (1) As metragens constantes do Anexo são meramente enunciativas.
- (2) 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 MGS 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.
- “A MGS - Minas Gerais Administração e Serviços S.A. se compromete a providenciar todos os procedimentos para o levantamento de todos os gravames incidentes sobre os imóveis, para entregá-los livres e desembaraçados de quaisquer ônus ao adquirente.”
- **O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontra e com a situação descrita na forma do Anexo do presente edital.**

## ANEXO II

### TERMO DE ADJUDICAÇÃO

A **MGS - Minas Gerais Administração e Serviços S.A.**, doravante denominada **MGS**, por meio da **MGI – Minas Gerais Participações S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, integrante da Administração Pública Indireta, nos termos do artigo 14, § 1º, inciso V da Constituição do Estado de Minas Gerais, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, nos termos do disposto no artigo 23, parágrafo único, inciso II, alínea “k”, da Lei Estadual nº 24.313 de 28/04/2023; com sede na Rodovia Papa João Paulo II, 4001 –Prédio Gerais –4º andar –bairro Serra Verde –Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves – Belo Horizonte –MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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 Alienação de Imóveis nº J.072.0.2023, datado de 28/08/2023, neste ato declaram vitorioso (a) no processo de licitação, na modalidade **LEILÃO ELETRÔNICO**, do tipo **MAIOR LANCE**, regida pelo EDITAL DE LEILÃO MGI-14/2024, em relação ao lote 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 **RS** \_\_\_\_\_, 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

### 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. 116 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos, de um lado a **MGS - Minas Gerais Administração e Serviços S.A.**, doravante denominada **MGS**, por meio da **MGI – Minas Gerais Participações S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, integrante da Administração Pública Indireta, nos termos do artigo 14, § 1º, inciso V da Constituição do Estado de Minas Gerais, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, nos termos do disposto no artigo 23, parágrafo único, inciso II, alínea “k”, da Lei Estadual nº 24.313 de 28/04/2023; com sede na Rodovia Papa João Paulo II, 4001 –Prédio Gerais –4º andar –bairro Serra Verde –Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves – Belo Horizonte –MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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 Alienação de Imóveis nº J.032.0.2022, datado de 13/07/2022, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**, 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-14/2024, do qual este foi vencedor em relação ao Imóvel Lote N.º \_\_\_\_\_ 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-14/2024, publicado no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais de dd/mm/aaaa, estando sujeita ainda às normas da Lei Federal n.º 13.303, de 30 de junho de 2016, 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 760764-4, 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

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 13.303/2016, 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, independentemente 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 2024.

Pelo PROMITENTE VENDEDOR

---

Pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES)

---

Nome:

CPF:

TESTEMUNHAS

---

N o m e :  
Nome:  
C P F :  
CPF:

## ANEXO IV

### MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

(EXCLUSIVO PARA PAGAMENTO DO PREÇO PARCELADO JUNTO À MGS)

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ENTRE (VENDEDOR) E (COMPRADOR), NA FORMA ABAIXO.**

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do art. 23 da lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, e na melhor forma de direito, de um lado a **MGS - Minas Gerais Administração e Serviços S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, integrante da Administração Pública Indireta; com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 200, 2º, 12º e 16º andares – bairro centro – Belo Horizonte –MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.224.254/0001-42, neste ato representada por seus Diretores, doravante denominada apenas **MGS**, na qualidade de **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, e de outro lado o **COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE**, (qualificar o devedor), tem entre si ajustado e contratado o seguinte:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE NEGÓCIO JURÍDICO – O OUTORGANTE VENDEDOR** é proprietário e legítimo possuidor do imóvel representado pelo (DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL), com suas demais características, limites, confrontações e título aquisitivo constantes na Matrícula nº ( ), registrada no Cartório do ( )º Ofício do Registro Geral de Imóveis de XXXXXXXX.

**Parágrafo Primeiro:** Por este instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do art. 23 da Lei 9.514 de 20/11/1997, é pactuada a venda e compra do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pelo preço certo e ajustado na CLÁUSULA SEGUNDA.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO DA COMPRA E VENDA E DA FORMA DE PAGAMENTO** - Pela presente escritura pública e na melhor forma de direito, nos termos dos artigos 481 e seguintes do Código Civil, o OUTORGANTE VENDEDOR vende, em caráter irrevogável e irretratável, ao OUTORGADO COMPRADOR, o referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de R\$ (VALOR DA VENDA), para pagamento da seguinte forma:

**1. DO SINAL – O OUTORGANTE COMPRADOR**, efetua, no ato da assinatura desse instrumento, o pagamento da importância de R\$ (VALOR DO SINAL) a título de sinal e princípio de pagamento, pago neste ato, através de (FORMA DE PAGAMENTO), dando assim o OUTORGANTE VENDEDOR a mais

plena, rasa e integral quitação desta parte da quantia recebida.

**2. DO SALDO** - O saldo restante, correspondente ao valor de R\$ (VALOR DO SALDO DEVEDOR), será pago em (NÚMERO DE PARCELAS) parcelas mensais e sucessivas, no valor, cada uma, de R\$ (VALOR DE CADA PARCELA), estando cada prestação representada por igual número de boletos bancários emitidas, a cada mês, pelo Outorgado Vendedor, em até 5 (cinco) dias de antecedência do vencimento, que ocorrerá sempre no dia 20 (vinte) de cada mês e encaminhadas ao OUTORGANTE COMPRADOR preferencialmente por e-mail, ficando o OUTORGANTE COMPRADOR obrigado a manter o endereço eletrônico atualizado junto à MGI durante a vigência do contrato, ou, a critério da MGI, pelos correios.

**CLÁUSULA TERCEIRA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E MULTA POR INADIMPLEMENTO** – Os valores das parcelas do preço previstas no item “2” da Clausula Segunda serão atualizados, mensalmente, pela variação do **IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado**, – FGV, desde a data da celebração do presente instrumento até o dia útil imediatamente anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela.

**Parágrafo Primeiro – DA IMPONTUALIDADE NO PAGAMENTO** - Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer parcela mensal, o valor a ser pago corresponderá ao valor da parcela vencida acrescida de multa de 2% (dois por cento) a partir de 1(um) dia corrido do vencimento e juros moratórios de 0,033%(zero vírgula trinta e três por cento) ao dia. A fórmula de atualização do valor da parcela vencida está representada abaixo:

$$Mt = Pv \times 2\%$$

$$Jrs = Pv \times 0,033\% \times \text{número de dias de atraso}$$

$$M = Pv + Jrs + Mt$$

Onde:

M = Parcela vencida atualizada

Pv = Parcela Vencida

Mt = Multa de 2%, após 1 dia corrido do vencimento

Jrs = Juros moratórios de 0,033% ao dia após atraso.

**Parágrafo Segundo:** O recebimento de qualquer pagamento fora dos prazos estabelecidos neste contrato, bem como o não exercício imediato de qualquer direito da OUTORGANTE VENDEDORA será considerado mera tolerância e não alteração contratual.

**Parágrafo Terceiro:** Sem prejuízo da incidência dos encargos moratórios previstos nessa Cláusula, o atraso no pagamento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 90 (noventa) dias úteis contados do vencimento respectivo, ou o atraso de 2 (duas) parcelas consecutivas, autorizará o OUTORGANTE VENDEDOR, independentemente de aviso ou interpelação, a declarar vencidas, antecipadamente, as parcelas vincendas.

**CLÁUSULA QUARTA - DA IMISSÃO NA POSSE** - O OUTORGADO COMPRADOR é, neste ato, imitado na posse do imóvel objeto do presente negócio jurídico, podendo ele gozar de todos os atributos inerentes a ele, inclusive de livremente fruir e realizar as reformas e adaptações necessárias que entender convenientes ao seu uso.

**Parágrafo Primeiro:** O OUTORGADO COMPRADOR declara conhecer e concordar com o estado do

imóvel e que a posse deste lhe seja transmitida no estado em que se encontra, bem como ter conhecimento das especificações e possíveis restrições incidentes sobre o imóvel, indicadas no Edital nº / .

**Parágrafo Segundo:** O OUTORGADO COMPRADOR será responsável pelo pagamento de todos os tributos, ônus e outras despesas incidentes sobre o imóvel, inclusive de taxas condominiais, ainda que anteriores à assinatura deste contrato, e deverá apresentar, no ato da assinatura desse instrumento, certidões negativas de débitos relativas a essas obrigações.

**CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO** - O OUTORGANTE VENDEDOR, por este instrumento e por força da cláusula constituti, transmite ao OUTORGADO COMPRADOR todo domínio, direitos, ação e posse que até então exercia sobre o imóvel objeto do presente negócio jurídico, bem como qualquer direito a indenizações porventura existentes, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a todo tempo, a fazer a presente compra e venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da lei, pondo o OUTORGADO COMPRADOR à paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras.

**Parágrafo Primeiro** - As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente a promover registros e averbações que se façam necessários, comprometendo-se o OUTORGANTE DEVEDOR, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura, uma via do presente contrato, devidamente chancelado pela circunscrição imobiliária competente, bem como a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel atualizada, sob pena de se poder considerar, mediante notificação, o cancelamento do parcelamento ora concedido.

**CLÁUSULA SEXTA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Em garantia da dívida declarada na Cláusula 2ª (segunda) desta escritura, no valor de R\$ (VALOR DO SALDO DEVEDOR), o OUTORGADO COMPRADOR e a partir deste ato também assumindo a condição de DEVEDOR FIDUCIANTE, constitui, em favor do OUTORGANTE VENDEDOR, que assume a condição de CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos dos artigos 22 a 33 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, a alienação fiduciária do imóvel por ele adquirido por esta escritura, ou seja, do (DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE), devidamente descrito e caracterizado na Cláusula Primeira da presente escritura.

**Parágrafo Primeiro** - O imóvel objeto do presente negócio jurídico fica submetido ao regime da propriedade fiduciária, na forma da Lei n.º 9.514/97, o qual foi havido pelo OUTORGADO COMPRADOR, ora DEVEDOR FIDUCIANTE, por força da compra e venda celebrada nos termos da Cláusula 2ª (segunda) deste instrumento, sendo certo que, com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro da presente escritura no competente Registro de Imóvel, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR FIDUCIANTE possuidor direto, e o OUTORGANTE VENDEDOR ora CREDOR FIDUCIÁRIO, possuidor indireto do mencionado imóvel;

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO E EXIGIBILIDADE IMEDIATA DA DÍVIDA** - Para todos os efeitos de direito, vencer-se-ão, automática e antecipadamente, para desde logo serem prontamente exigíveis, monetariamente reajustadas e acrescidas dos juros e multas incidentes, todas as prestações da dívida ainda não pagas pelo DEVEDOR FIDUCIANTE, nos casos previstos em lei e nesta escritura, em especial na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

- a) atraso de 90 (noventa) dias, ou mais, no pagamento dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas nesse instrumento;
- b) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias, compreendendo principal e encargos de juros e atualização monetária;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, seguro e

contribuições incidentes sobre o imóvel e, ainda, quando solicitada a apresentação dos comprovantes de pagamentos pela CREDORA FIDUCIÁRIA, o DEVEDOR FIDUCIANTE não os apresentar à CREDORA, em até 2 (dois) após a solicitação;

d) se o DEVEDOR FIDUCIANTE ceder seus direitos e obrigações, sem expressa anuência, por escrito, do Credor Fiduciário;

e) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer ônus real;

f) falta de manutenção no imóvel oferecido em garantia que não o deixe em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, que cause desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, salvo se o DEVEDOR FIDUCIANTE apresentar reforço de garantia;

g) se o imóvel dado em garantia fiduciária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte;

h) a superveniência de desapropriação do imóvel dado em garantia fiduciária;

i) comprovação de declaração falsa prestada pelo DEVEDOR FIDUCIANTE ou da qual tenha conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento;

j) insolvência do DEVEDOR FIDUCIANTE;

k) quando contra o DEVEDOR FIDUCIANTE for movida alguma ação judicial que ameace ou afete o imóvel dado em garantia da dívida;

l) quando não providenciado o registro do contrato dentro do prazo estipulado na Cláusula Décima Terceira;

m) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes desse instrumento, sem prévio consentimento da CREDORA FIDUCIÁRIA;

n) quando houver o descumprimento de quaisquer das obrigações estipuladas neste Instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis.

**Parágrafo único** – da multa contratual: Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, o DEVEDOR FIDUCIANTE ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor devido, bem como toda e qualquer despesa com a cobrança e regularização do crédito da CREDORA FIDUCIÁRIA – MGI, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, quando cobrado judicialmente ou extrajudicialmente.

**CLAUSULA OITAVA** – O atraso no pagamento de 3 (três) prestações conferirá à CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de intimar o DEVEDOR FIDUCIANTE na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514 de 20/11/1997.

**CLÁUSULA NONA - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** - Fica assegurado ao DEVEDOR FIDUCIANTE, após a sua imissão na posse, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta alienação fiduciária em garantia, sendo certo que incorporar-se-ão à garantia todas as melhorias, construções, acessões, instalações e quaisquer outras benfeitorias que a ele se acrescerem.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO E OS CRITÉRIOS DE SUA REVISÃO** -Para efeito de venda em leilão público, as partes convencionam que o preço do imóvel objeto desta alienação fiduciária é de R\$ (VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA LEILÃO).

**Parágrafo Primeiro:** O valor do imóvel constante da presente cláusula será reajustado desde a data da lavratura desta escritura até a data de realização de eventual leilão público, pelo mesmo critério e índice estipulados para reajuste previsto na Cláusula Quarta.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESOLUÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolver-se-á, de pleno direito, a propriedade fiduciária da unidade imobiliária objeto deste negócio jurídico, observadas as seguintes estipulações:

**Parágrafo único:** No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o CREDOR FIDUCIÁRIO fornecerá o respectivo Termo de Quitação ao DEVEDOR FIDUCIANTE.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Com a quitação, o DEVEDOR FIDUCIANTE requererá, às suas expensas, ao Oficial do competente cartório de registro público imobiliário, que efetue o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIANTE E SUAS CONSEQUÊNCIAS** - Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituída em mora o DEVEDOR FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do Credor Fiduciário, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

**Parágrafo Primeiro:** O prazo de carência, após o qual será expedida a intimação para a constituição do DEVEDOR FIDUCIANTE em mora, será de 60 (sessenta) dias corridos, contados do vencimento da primeira obrigação não paga.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA REVENDA DO IMÓVEL EM LEILÃO** - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude de mora e inadimplemento do DEVEDOR FIDUCIANTE, o CREDOR FIDUCIÁRIO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade, de que trata a Clausula Décima Segunda, promoverá leilão público extrajudicial para a alienação do imóvel, que deverá observar as regras previstas no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RETOMADA LIMINAR DA POSSE DO IMÓVEL** - Ocorrida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do Credor Fiduciário, com o devido registro no cartório de registro imobiliário, em virtude de mora e inadimplemento do DEVEDOR FIDUCIANTE, ficará este obrigado a desocupar imediatamente o imóvel, sob pena de ser requerida judicialmente a imediata reintegração de posse pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, seu cessionário ou sucessor, inclusive o adquirente do imóvel por força do leilão público, na forma e no prazo de 60 (sessenta) dias estabelecidos pelo art. 30 da Lei n.º 9.514/1997.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA REAVALIAÇÃO DA GARANTIA EM CASO DE DETERIORAÇÃO OU DIMINUIÇÃO DO VALOR** - Na hipótese em que a garantia ora constituída se deteriore ou diminua de valor, o Credor Fiduciário poderá exigir do DEVEDOR FIDUCIANTE que reponha a garantia nas mesmas e perfeitas condições existentes à época da assinatura desse instrumento, ou, se isso não for possível, que prestem garantias adicionais para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA CESSÃO DE DIREITOS PELO DEVEDOR FIDUCIANTE** - O DEVEDOR FIDUCIANTE, com a anuência expressa do CREDOR FIDUCIÁRIO, poderá transmitir

os direitos de que é titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente ou cessionário as respectivas obrigações.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA SUB-ROGAÇÃO DA DÍVIDA** - O cessionário dos direitos ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA HIPÓTESE DE INSOLVÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Na hipótese de insolvência do DEVEDOR FIDUCIANTE, fica assegurada ao CREDOR FIDUCIÁRIO a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação aplicável.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Os herdeiros e sucessores das partes contratantes se vinculam e se obrigam a todas as obrigações previstas neste instrumento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS DESPESAS RELACIONADAS AO NEGÓCIO JURÍDICO** - Todas as despesas decorrentes da lavratura da presente escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia e com a transmissão da propriedade fiduciária, tais como os emolumentos de cartórios de notas e registro, imposto de transmissão, laudêmio, averbações de construção, taxas e outras despesas são de responsabilidade exclusiva do OUTORGADO COMPRADOR.

**Parágrafo único:** A VENDEDORA FIDUCIÁRIA se obriga a fornecer a documentação necessária para o cumprimento do previsto nessa cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** – Para os efeitos da Lei n.º 7.433 de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240 de 09/09/1986, a VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA declara que o imóvel objeto deste contrato está desonerado de quaisquer gravames reais, fiscais, previdenciários e trabalhistas decorrentes de feitos judiciais e, ainda, que não existem débitos condominiais sobre ele incidentes e que não tem contra si quaisquer ações reais ou reipersecutórias que possam onerar o imóvel objeto deste contrato, sob sua responsabilidade civil e criminal, dispensando os contratantes a apresentação das certidões exigidas no art. 1º, parágrafo 2º da Lei Federal 7.433/85.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO** - Fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões resultantes desta escritura, preferindo a todo e qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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 20\_\_.

Pela VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA

---

MGI - Minas Gerais Participações S.A.

Pelo COMPRADOR e DEVEDOR FIDUCIANTE

---

Nome:

CPF:

TESTEMUNHAS

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF:



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Valladares Bahia Neto, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 13/08/2024, às 16:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Danielle Cristine de Faria, Diretor (a)**, em 14/08/2024, às 09:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Weverton Vilas Boas de Castro, Diretor (a)**, em 14/08/2024, às 11:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.mg.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **94954398** e o código CRC **738A9D7C**.

---

Referência: Processo nº 5190.01.0000435/2023-46

SEI nº 94954398