

**Leilão ID: 13549**

**Titulo do leilão: Terreno A.T> 1.000,00m<sup>2</sup>, em Peruíbe/SP**

## **Condições de Venda:**

### CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

#### LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DAS REGRAS

**DA PRAÇA:** As regras aqui dispostas são estabelecidas pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito responsável pelo processo judicial indicado no Edital de Leilão e de acordo com a legislação pertinente e/ou normas referentes a leilões judiciais (artigos 843 e seguintes do NCPC, Provimento CG nº 19/2021 e NSCGJ do TJSP e caput do artigo 335, do Código Penal).

**DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS:** Para participar das praças divulgadas no Portal do Leiloeiro Público Oficial o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos.

**DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES:** O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor, deverá criar a sua identidade digital e sua Conta Comprova, na plataforma do leiloeiro ([www.leiloei.com](http://www.leiloei.com)) com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas ao término das Praças (datas e horários constantes no Edital de Leilão). Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar das praças. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento. Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nas praças divulgadas no Portal do Leiloeiro Público Oficial. Não poderão ofertar lances: 1. tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade; 2. os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; 3. o Juiz, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o depositário, o avaliador e o oficial de justiça; 4. menores, serventuários da justiça ligados ao leilão, leiloeiro/pregoeiro/porteiro de auditório e equipe, parentes e/ou afins dos mesmos.

**DO BEM:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento do seu estado físico, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Através do Portal do Leiloeiro Público Oficial os interessados têm acesso às fotos e à descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO:** A visitação e o exame do bem a ser apregoado constituem ônus dos interessados e as visitas, quando autorizadas judicialmente, deverão ser, obrigatoriamente, agendadas junto ao Leiloeiro Público Oficial responsável pela condução do Leilão, com a informação da praça de interesse, nome, telefone, RG e CPF/MF do visitante.

**DAS PRAÇAS:** As datas e os horários das PRAÇAS estão devidamente relacionados no Edital do Leilão homologado pelo Juízo comitente, no qual os interessados terão acesso às demais informações do Leilão Judicial em andamento.

**DA CONDUÇÃO DAS PRAÇAS:** As praças serão conduzidas pelo Leiloeiro Público Oficial indicado no Edital de Leilão (na sua respectiva praça e endereço eletrônico) divulgado no endereço eletrônico [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** A descrição do bem que está sendo levado à Leilão está devidamente detalhada no Edital do Leilão homologado pelo Juízo comitente, no qual os interessados terão acesso as suas características e peculiaridades.

**DOS VALORES MÍNIMOS DE VENDA DO BEM:** Os valores mínimos para a arrematação do bem na 1ª e na 2ª Praças estão devidamente relacionados no Edital do Leilão homologado pelo Juízo comitente, o qual instrui os autos do processo e o presente Leilão.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores - Internet, através dos Portal do Leiloeiro Público Oficial relacionados no Edital de Leilão e nestas Condições de Venda e Pagamento. Durante o leilão, em caso de eventual necessidade de auxílio, os licitantes poderão entrar em contato diretamente com o Leiloeiro Oficial relacionado no Edital de Leilão, através dos telefones (11)

3422-5998 e (11) 97616-1618 ou e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com).

**DO LANCE PARCELADO:** Atendidas todas as determinações do art. 895 do NCPC e não existindo determinação do Juízo comitente em sentido diverso (especialmente com relação a quantidade máxima de parcelas já definidas nos autos do processo), o interessado poderá dar lance de forma parcelada (sinal de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista (mais a comissão do leiloeiro, conforme abaixo) e o saldo de 75% em até 30 (trinta) meses/parcelas, sendo que estas parcelas poderão sofrer atualização monetária e acréscimo de juros de 1% (um por cento) ao mês, acréscimos estes a serem definidos pelo juízo comitente). Entretanto, os lances com pagamento à vista sempre prevalecerão sobre os lances parcelados, nos termos da lei.

**DO LANCE AUTOMÁTICO:** É uma facilidade da plataforma LEILOEI.COM, que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento da praça.

**DO LANCE PRÉVIO:** O Lance Prévio também é uma facilidade da plataforma LEILOEI.COM, que permite, em casos de leilões com duas ou mais praças, a possibilidade do registro de lances previamente ofertados à abertura de cada praça (o Lance Prévio só poderá ser ofertado em 2ª ou 3ª praças, esta última para os leilões realizados nos termos da Lei de Falências e Recuperações Judiciais). Enquanto as praças (2ª ou 3ª) não estiverem abertas, o Lance Prévio poderá ser excluído pelo arrematante (a seu critério) e não estará visível na tela de lances prévios (estará visível somente para o usuário que o realizou). No exato momento da abertura da praça, os lances previamente registrados se tornarão visíveis para todos os usuários. Nesse momento, o Lance Prévio registrado com o maior valor será automaticamente considerado como "lance atual" e registrado com a data e a hora da abertura da praça. Caso seja dado no sistema mais de um Lance Prévio com o mesmo maior valor, será considerado o maior lance aquele que for registrado primeiro (considerando, como ordem de desempate, os lances de maior valor e sua data, hora, minuto e segundo).

**DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE:** Os lances ofertados são irretratáveis, com exceção dos Lances Prévios dados antes da abertura das Praças, nos termos do item precedente.

**DO TEMPO EXTRA:** Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "tela de lance" do Portal a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

**DOS DÉBITOS:** Os valores dos débitos executados nos autos, eventuais débitos tributários vinculados ao bem, assim como as orientações do Juízo para a liquidação dos referidos débitos (direitos e obrigações), estão devidamente relacionados no Edital do Leilão homologado, deixando ora consignado que os débitos condominiais (no caso de imóveis, com natureza propter rem) e os tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos da lei.

**DOS ÔNUS:** Eventuais restrições que recaiam ao bem leiloadado, tais como penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais, pessoais ou reipersecutórias, estão devidamente relacionadas no Edital do Leilão homologado.

**DOS RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Eventuais recursos distribuídos no processo e ainda não julgados estão devidamente relacionados no Edital do Leilão homologado.

**DA COMISSÃO:** À título de comissão, o arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial indicado no Edital de Leilão, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão (através de guia de depósito que será fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial), o valor correspondente a 5% sobre o preço da arrematação do bem, sendo que, logo após o Leilão, o Arrematante receberá, via mensagem eletrônica, todas as informações pertinentes às formas de pagamento da referida comissão. A comissão devida não está inclusa no valor do lance, recai sobre o valor total da arrematação (mesmo nos casos de lance/pagamento parcelado) e não será devolvida ao arrematante em hipótese alguma, salvo se a arrematação for desfeita (anulada) por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas e devidamente comprovadas.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** O Auto de Arrematação, assinado pelo Leiloeiro Público Oficial e pelo Arrematante, será assinado pelo Juiz após a comprovação do pagamento do valor da arrematação e da

comissão.

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de guia de depósito judicial que será emitida pelo Leiloeiro Público Oficial e enviada ao Arrematante (via correio eletrônico), sob pena de anulação da arrematação. Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, ao Leiloeiro Público Oficial, a fim de que o mesmo seja juntado aos autos do processo para possibilitar a expedição da Carta de Arrematação. Ocasionalmente, o Juízo poderá requerer a juntada da via original do comprovante e/ou outros documentos.

**DA FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão devida, no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897, do Código de Processo Civil), bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial (5% - cinco por cento). Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo Arrematante no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

**DA TRANSFERÊNCIA DO BEM:** Correrão por conta do Arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do bem arrematado para o seu nome, assim como, caso seja o caso, aquelas verificadas para o procedimento de desocupação do imóvel (imissão na posse), caso o mesmo esteja ocupado. Para transferir o bem arrematado, o Arrematante deverá, primeiramente, retirar, junto ao cartório responsável, a respectiva “Carta de Arrematação”.

**DA ADJUDICAÇÃO PELO EXEQUENTE:** A partir da publicação do Edital, na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pelo pagamento, ao Leiloeiro Público Oficial, das despesas auferidas para a realização do leilão.

**DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem que será levado à leilão, na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar, até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado, para tal finalidade, o uso do protocolo integrado. Nesse caso, deverá, o executado, pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e, no caso de tal pagamento se dar após a publicação do Edital, fica obrigado a pagar, ao Leiloeiro Público Oficial, o valor das despesas auferidas para a realização do leilão.

**DO ACORDO:** A partir da publicação do Edital, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da praça, fica o executado obrigado a pagar ao Leiloeiro Público Oficial o valor das despesas auferidas para a realização do leilão.

**DOS EMBARGOS À ARREMATAÇÃO:** Assinado o Auto de Arrematação, esta é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes eventuais Embargos à Arrematação interpostos. A arrematação poderá, no entanto, ser tomada sem efeito nos casos previstos no artigo art. 903 do Código de Processo Civil. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CG nº 19/2021 e NSCGJ do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o caput do artigo 335, do Código Penal.