

## **CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA E PAGAMENTO**

### **DAS REGRAS DO LEILÃO/PRAÇA**

As regras aqui dispostas são estabelecidas pelo MM. Juiz, de acordo com a legislação pertinente e normas referentes a leilões judiciais eletrônicos.

### **DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS**

Para participar dos leilões divulgados no Portal o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos, bem como as regras e condições estabelecidas no edital de leilão disponibilizado no site.

Tendo em vista que cada Tribunal possui regramento específico para a realização de leilões, os interessados deverão analisar os termos e condições previstos nos editais que prevalecem sobre o presente termo caso haja disposição antagônica.

### **DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES**

O usuário deve ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor - menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões/praças.

O usuário declara ter 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 administração de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal.

#### **Não poderão ofertar lances:**

- 1- Os tutores, os curadores, os testamentários, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- 2 - Os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- 3 - O juiz, o membro do Ministério Público e a Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- 4 - Os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- 5 - Os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- 6 - Os advogados de qualquer das partes.

## **DOS BENS IMÓVEIS**

Os imóveis serão vendidos em caráter "**AD CORPUS**", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Através do Portal o usuário tem acesso as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis apregoados pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação do imóvel.

## **DOS BENS MÓVEIS**

Os bens móveis serão vendidos no estado em que se encontram, sendo que as descrições mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação ou abatimento de preço, por eventual divergência entre o que constar na descrição do bem e a realidade existente.

Através do Portal o usuário tem acesso as fotos e a descrição detalhada do bem móvel a ser apregoado.

O arrematante adquire os bens no estado de conservação em que se encontram e declara que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações, 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.

## **DA VISITAÇÃO**

A visitação do bem – quando possível – deverá ser agendada mediante o envio de solicitação formal via e-mail ([contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br)), com a informação do bem de interesse, nome, telefone, RG e CPF/MF do visitante, **cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados.**

## **DOS LANCES**

Os lances serão ofertados somente através do Portal e divulgados online, em tempo real, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis.**

## **DO LANCE CONDICIONAL**

Caso a oferta vencedora seja abaixo do valor de avaliação, sua concretização ficará condicionada à autorização do Juízo responsável.

## **DO TEMPO EXTRA**

Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra de 3 (três) minutos, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

## **DOS DÉBITOS**

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como por qualquer ônus relativo à baixa da hipoteca, nos termos do artigo 1.499, do Código Civil.

Tendo em vista que cada Tribunal possui regramento específico para a realização de leilões, os interessados deverão ler os termos e condições previstos no edital acerca da sub-rogação.

## **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL**

O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor de até 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Conforme determinado pelo juízo responsável e estabelecido no edital do leilão.

A comissão do leiloeiro não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

## **DO PAGAMENTO**

O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, através do pagamento da guia de depósito judicial do Banco do Brasil em favor do Juízo correspondente, que será enviado ao arrematante através do e-mail cadastrado no sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial deverá ser realizado igualmente em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através de boleto bancário, que será enviado ao arrematante através do e-mail cadastrado no sistema da gestora.

## **DA PROPOSTA**

Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: contato@hastavip.com.br (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

**Tendo em vista que cada Tribunal possui regramento específico para a realização de leilões, os interessados deverão analisar o edital para verificar a viabilidade/possibilidade de parcelamento.**

## **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS**

Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

## **DO AUTO DE ARREMATAÇÃO**

O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, dispensadas as demais assinaturas referidas no artigo 903, do Código de Processo Civil.

Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante por e-mail, para que esse documento seja juntado aos autos do processo.

O acompanhamento e o procedimento pós leilão será de Responsabilidade do Arrematante, preferencialmente assistido por um Advogado de sua confiança, que deverá acompanhar e solicitar ao juízo responsável a expedição da Carta de arrematação e Imissão na posse para bens imóveis ou expedição “do Mandado de Entrega” para bens móveis.

O arrematante está ciente que **o Leiloeiro não tem legitimidade jurídica para requerer a expedição da carta de arrematação, imissão na posse ou expedição do mandado de entrega** que deve ser realizado preferencialmente por um Advogado de confiança do arrematante.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão integralmente restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço dos bens arrematados e à comissão do Leiloeiro.

## **DA FALTA DE PAGAMENTO**

O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões (artigo 897, do Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ou, subsidiariamente, multa a ser fixada por este Leiloeiro.

O Leiloeiro Oficial poderá emitir título de crédito para a cobrança da sua comissão, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

#### **DO REGISTRO**

O usuário autoriza o registro da presente “Condições de Venda e Pagamento” perante qualquer Cartório de Registro de títulos e documentos.

#### **DA ENTREGA DOS BENS**

A transferência dos bens será feita através do Juízo responsável e o registro do imóvel para o nome do arrematante ocorrerá após a retirada em cartório da “Carta de Arrematação”, nos termos do art. 901, § 1º do Código de Processo Civil.

O arrematante está ciente que a **ENTREGA** dos bens arrematados **INDEPENDE** da vontade do Leiloeiro e deve ser solicitado diretamente ao Juiz do caso.

O arrematante está ciente que a **ENTREGA** dos bens arrematados **NÃO É DE RESPONSABILIDADE** do Leiloeiro e deve ser solicitado diretamente ao Juiz do caso.

#### **DA RETIRADA**

Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s).

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, a Lei nº 5.741/71, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33 e a Instrução Normativa nº 113 de 28 de abril de 2010, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, bem como caput do artigo 335, do Código Penal.