

## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

1. Para participar dos leilões divulgados no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), sendo que o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiantes estabelecidos;
2. O usuário deverá 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.
3. O usuário declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.
4. Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).
5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site
6. Não poderão ofertar lances: Os tutores, os curadores, os testamenteiros, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; Os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; 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; 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; Os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; Os advogados de qualquer das partes.
7. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos



bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

8. Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

9. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32.

10. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão. Impossibilitando assim, a continuidade e a participação dos mesmos, na finalização da segunda praça.

11. Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Caso sejam identificados usuários vinculados a este cadastro banido, os mesmos serão igualmente bloqueados.

12. O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

13. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

14. Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

15. Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

16. O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga no prazo de até 24h a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito fornecida pelo próprio leiloeiro, (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

17. O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

18. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

19. Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, necessário sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

20. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

21. Para bens móveis, será necessária a comprovação de uma caução idônea, até o término da respectiva praça.

22. 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.

23. Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 10 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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

25. A alienação será formalizada por auto de arrematação nos autos, com a assinatura do juiz, do adquirente e do leiloeiro, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

26. Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

27. O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

28. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes

29. Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, conforme art. 1499, VI do Código Civil.

30. Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal.

31. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, em razão de acordo, pagamento integral ou adjudicação entre as partes, será devido a comissão ao leiloeiro a título de reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

32. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

33. Os interessados em vistoriar o bem devem enviar solicitação por escrito ao e-mail [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

34. O Leiloeiro em sua plataforma 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.

35. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis.

36. O acompanhamento e o procedimento pós leilão judicial será de Responsabilidade do Arrematante, preferencialmente assistido por um Advogado de sua confiança.

37. Que deverá acompanhar e solicitar ao juízo responsável a expedição da Carta de arrematação e lmissão na posse para bens imóveis ou expedição “do Mandado de Entrega” para bens móveis.

38. 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.

39. 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.

40. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, 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.

**DO(S) BEM(NS):** O APARTAMENTO número 304B, localizado no 2º andar do Bloco B do CONDOMÍNIO ORIGINAL, situado na cidade de São Vicente/SP, a Rua Marquês de São Vicente, números 179 e 197 e rua do Colégio número 348, contendo dormitório, sala, cozinha, banheiro e vestíbulo, com uma área útil de 33,82 metros quadrados, área comum de 7,67 metros quadrados, perfazendo uma área total de 41,49 metros quadrados, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 35,65 metros quadrados, confrontando pela frente como quem entra no apartamento, com o corredor de circulação, pelos fundos com terreno de passagem interna entre os blocos A e B; pela esquerda com o apartamento nº 302B; pela direita com o apartamento nº 306B.

**Transcrição Imobiliária nº 25.898, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP**

**Contribuinte não localizado**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.**

**41. PROCESSO Nº 0000864-77.2024.8.26.0590**

**AÇÃO: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**

**EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Original**  
(CNPJ/CPF Nº **64.722.994/0001-32**)

**EXECUTADO(s):** Espólio de Flavio Andrade de Oliveira, representado por sua inventariante Elóguia de Oliveira Borelli  
(CNPJ/CPF N° 491.885.346.34)

**TERCEIROS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS