

Regras dos Leilões Judiciais

Em primeiro lugar queremos dizer que é uma honra receber você em nosso site. Estamos animados com a possibilidade de proporcionar ótimas oportunidades de negócios e esperamos que encontre em nós um parceiro confiável. Permita-nos agora explicar de maneira amigável como funcionam os Leilões Judiciais. Fique à vontade para explorar e descobrir as incríveis oportunidades que temos para oferecer."

FIQUE LIGADO: As regras apresentadas a seguir estão fundamentadas na legislação vigente e no entendimento predominante dos tribunais. No entanto, é importante ressaltar que a interpretação e aplicação da legislação pelo Meritíssimo Juiz podem variar. Por essa razão, recomendamos consultar as regras específicas de cada leilão, no Edital correspondente e esclarecer eventuais dúvidas com o nosso time de atendimento. Vamos às Regras:

01) LEILÃO

1.1 LEILÃO PRESENCIAL: Participar é simples, basta um gesto, um aceno. Os valores dos lances são determinados pela leiloeira, geralmente em intervalos de 1% do valor do bem, no mínimo. O encerramento do leilão ocorre apenas com a saída da leiloeira e da equipe do local.

1.2 LEILÃO ELETRÔNICO: Esta modalidade ocorre online, por meio da internet, com o envio de lances eletrônicos. Quem oferecer o lance mais alto até o encerramento arremata o bem. Após a abertura do leilão no site, o recebimento de lances eletrônicos é liberado. Para participar, é necessário realizar um cadastro no site e enviar a documentação necessária, conforme as condições específicas do leilão. Apenas serão aceitos os lances que estejam de acordo com as normas e critérios de participação mencionados no site.

É necessário que o interessado possua equipamentos com as configurações recomendadas que atendam aos requisitos mínimos do sistema para participar do leilão através do site, quais sejam:

- I - Conexão dedicada de 500Kbps (sem vídeo) e 1Mbps (com áudio e vídeo);
- II - Computador com navegador: Mozilla Firefox ou Google Chrome, sendo versões atualizadas.

A JR LEILÕES não se responsabiliza por falhas no funcionamento do computador do cliente. Instabilidade de conexão na internet do cliente. Incompatibilidade de software no computador do cliente.

O participante, isenta a JR LEILÕES por quaisquer problemas decorrentes dos servidores, tanto do usuário como da empresa, no atraso de envio de informações e lances, que acarretem desencontro de informações, informações errôneas ou indevidas, caso em que detectada a falha o usuário autoriza desde já que seja submetido o caso a apreciação do Juízo competente, para deliberação acatando a decisão e isentando a Leilões de quaisquer responsabilidades.

02) COMO PARTICIPAR DOS LEILÕES:

- 2.1)** Faça seu cadastro;
- 2.2)** Envie a documentação diretamente pelo site;
- 2.3)** Receba a confirmação que seu cadastro foi aprovado;
- 2.4)** Habilite-se no leilão que você tem interesse, e participe dos leilões;

03) IMPEDIDOS DE PARTICIPAR:

- 3.1)** Tutores, curadores, testamentários, advogados das partes, administradores, liquidantes, mandatários, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade;

3.2) Juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão, chefe de secretaria, demais servidores e auxiliares da Justiça em relação aos bens ou a direitos objeto de alienação na localidade que servem ou a que se estender a sua autoridade;

3.3) Servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou a que se estender sua autoridade;

3.4) Leiloeira e equipe e advogados das partes;

3.5) O executado.

04) FOI VER O BEM?

Os bens são vendidos da maneira em que se encontram, sem garantias. Assim, é de suma importância que o interessado faça uma visita e verifique as condições do bem antes do leilão.

05) POSSE DO BEM:

O arrematante assume a responsabilidade pelo transporte do bem adquirido, arcando com todas as despesas e providenciando as medidas necessárias para sua retirada do local. No que diz respeito à posse de imóveis, recomendamos buscar inicialmente uma resolução amigável. Caso enfrente resistência na entrega, entre em contato com nossa equipe. Estaremos prontos para peticionar nos autos, solicitando a expedição de mandado para imissão de posse no caso de imóveis, ou busca e apreensão no caso de veículos.

06) CONSTRANGIMENTO:

É permitido designar um representante, como um amigo ou familiar, para efetuar a retirada do bem em seu lugar. No entanto, é indispensável providenciar uma procuração com poderes específicos, autorizando expressamente esse terceiro a agir em seu nome. Essa medida assegura que a pessoa designada possa realizar as devidas ações em relação ao transporte e retirada do bem arrematado, facilitando o processo logístico em conformidade com as disposições legais.

07) IMÓVEL COM OCUPANTES:

O arrematante assume a responsabilidade de lidar com ocupantes de imóveis arrematados. A abordagem apropriada dependerá da situação específica, podendo envolver negociações para uma saída voluntária, respeito aos termos de contratos de locação ou usufruto existentes, entre outras medidas. É crucial adotar uma abordagem cuidadosa e jurídica para lidar com essas questões, buscando soluções amigáveis sempre que possível e, em casos mais complexos, considerar a assessoria legal para garantir uma resolução eficaz e em conformidade com as normativas vigentes.

A responsabilidade de lidar com os ocupantes de imóveis é do arrematante, mas segundo nossa experiência, na maioria das vezes o Juiz pode dar a imissão na posse. Consulte-nos. Após pegar a carta de arrematação, temos as seguintes hipóteses:

7.1. Se quem estiver usufruindo for o proprietário.

A. Peça para sair;

B. Ofereça ajuda para as despesas da mudança;

C. Peça para o juiz mandar desocupar o imóvel e lhe dar imissão na posse;

D. Ação de despejo e imissão na posse;

7.2. Se for locatário, meeiro, parceiro, usufrutuário, etc.

A. Se o locatário estiver operando sob um contrato de locação válido, devidamente registrado na matrícula imobiliária, e estiver em pleno cumprimento das suas obrigações, além de agir de boa-fé, com termos de valor e prazo alinhados aos padrões do mercado imobiliário, ele poderá manter o contrato. No entanto, a partir desse momento, todos os rendimentos provenientes desse contrato passarão a ser devidos a você.

B. Se houver contrato de arrendamento, mesmo estando registrado, o contrato se extingue conforme artigo 26, incisos V e X do Decreto nº 59.566/66 (Estatuto da Terra), peça para o arrendatário sair;

C. Se houver usufruto e estiver averbado na matrícula do imóvel, e o usufrutuário estiver vivo, é preciso respeitar esse ônus.

D. Se houver meeiro, ofereça ajuda para as despesas da mudança ou peça para o Juiz mandar desocupar o imóvel e lhe dar a imissão na posse.

08) SE NÃO VENDER HOJE:

O bem em questão pode retornar a leilão, seja a um preço mais elevado, mais acessível ou até mesmo ao mesmo valor. No entanto, há também a possibilidade de que o bem não retorne a leilão no futuro. Se a oportunidade é vantajosa e o negócio atende às suas expectativas, considerar a aquisição hoje pode ser uma decisão acertada, pois o bem talvez nunca mais esteja disponível em leilão.

09) COMPRANDO EM NOME DE TERCEIROS:

É possível comprar bens em nome de terceiros, mas é necessário que seja efetuado o cadastro de ambos no site, apresentar procuração específica, e contrato social, quando aplicável.

10) HIPOTECAS:

Se houver hipotecas, penhoras decorrentes de ações trabalhistas, fiscais e de ações cíveis, e todos os credores forem devidamente intimados sobre o leilão, esses encargos serão eliminados. Após a arrematação, os valores provenientes serão divididos entre os credores, conforme estabelecido pelo artigo 1.499, VI do Código Civil e pelo artigo 908 do Código de Processo Civil. Assim, a arrematação ocorre de forma livre de ônus, proporcionando ao adquirente um bem livre de encargos após o processo de leilão.

11) CARTA DE ARREMATAÇÃO:

A liberação da carta de arrematação geralmente requer um período mínimo de 90 dias, podendo se estender por um prazo maior, indeterminado, podendo chegar a 1 ou 2 anos, sendo que raramente ultrapassa esse prazo. Após a emissão, se o bem for móvel, recomenda-se retirá-lo no local indicado com brevidade; caso seja um imóvel, é necessário registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis. Adicionalmente, é crucial efetuar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e, após esses procedimentos, tomar posse do bem. Vale ressaltar que a carta de arrematação equivale à nota fiscal para bens móveis, ao recibo de transferência para veículos, ou à escritura para imóveis.

12) O PROBLEMA DOS LEILÕES JUDICIAIS:

O executado possui um prazo de até 10 dias úteis para contestar a arrematação, conforme estabelecido no parágrafo 2º do artigo 903 do Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015). Após a contestação, o juiz avaliará os argumentos apresentados e decidirá sobre a validade da

arrematação. Importante notar que o juiz não está sujeito a um prazo específico para proferir sua decisão.

Em alguns casos, os argumentos apresentados para justificar o cancelamento do leilão podem envolver questões complexas, exigindo informações de outras Varas, perícia ou análises mais aprofundadas. Essa etapa do processo pode levar diferentes períodos de tempo, podendo variar de 1 a 100 meses, ou até mais em casos excepcionais. Embora seja raro que a análise demore tanto, é possível que o processo leve mais tempo do que o usual.

No final desse processo, a decisão do juiz resultará na restituição do valor corrigido ao arrematante ou na transferência do bem conforme estabelecido no Edital do leilão.

Se o executado pedir cancelamento do leilão, você poderá:

13.1. ALTERNATIVAS GERAIS:

13.1.1. Sem gastar dinheiro:

A. Nada. Esperar a decisão do recurso, pois é certeza que uma hora o juiz vai julgar;

B. Pedir ao Juiz a desistência da arrematação e o recebimento do seu dinheiro de volta, se antes de expedida a carta de arrematação ou ordem de entrega do bem o executado alegar: que a arrematação ocorreu por preço vil ou outro vício; que houve falta de intimação de terceiro interessado;

13.1.2. Investindo um pouco de dinheiro:

A. Contratar um advogado para defender a manutenção da arrematação.

14) IMPOSTOS:

Na maioria das vezes, os bens são vendidos completamente livres de impostos em atraso, incluindo IPTU, ITR, IPVA, multas, entre outros. A grande maioria dos leilões é realizada livre de quaisquer ônus. É raro que o arrematante precise pagar algo adicional. Caso haja alguma exceção ou a necessidade de pagamento de encargos, o leiloeiro informará devidamente no site do leilão. Antes de participar, é aconselhável consultar a Leiloeira para esclarecer qualquer dúvida e garantir informações precisas sobre os termos e condições específicos do leilão em questão.

A) Código Tributário Nacional - Art. 130: "Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pelas prestações de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único: No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. *“Isso significa que impostos atrasados devem ser quitados utilizando o valor da arrematação.”*

B) Lei nº 11.101/05, Art. 141-II - Lei de Falência: Nas alienações de ativos das empresas falidas ou de suas filiais, o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária e trabalhista.

15) CONDOMÍNIO ATRASADO:

Os débitos de condomínio são considerados créditos de natureza propter rem, ou seja, associados à propriedade do bem. Conforme estabelece o artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil (CPC), no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que incidem sobre o bem, incluindo os de natureza propter rem (como os débitos condominiais), passam a recair sobre o valor da arrematação, respeitando a ordem de preferência dos créditos.

É importante mencionar que, apesar dessa regra legal, alguns Juízes podem interpretar de maneira diferente ou não aplicar essa disposição do artigo 908 do CPC. Nesses casos, a decisão final dependerá do que foi estipulado no edital do leilão. Portanto, é fundamental ler o edital de leilão, para obter informações específicas sobre como a questão dos débitos condominiais será tratada em cada leilão. Essa precaução ajudará o arrematante a compreender as condições e obrigações associadas à aquisição do bem.

16) COMISSÃO DA LEILOEIRA:

A comissão da Leiloeira é devida à vista e deve ser paga separadamente da quantia referente à arrematação ou adjudicação, sendo direcionada diretamente para a conta da Leiloeira. O percentual dessa comissão é previamente estabelecido no edital de leilão e pode variar de acordo com o tipo específico de leilão realizado.

Em casos de cancelamento da venda, desde que a decisão não seja motivada por atitude do arrematante, o valor correspondente é reembolsado ao arrematante. Essa prática visa assegurar transparência e equidade nas transações, proporcionando aos participantes do leilão a confiança de que, em circunstâncias não atribuíveis a eles, receberão o dinheiro investido. Este procedimento visa manter a integridade do processo leiloeiro, promovendo um ambiente de negociação seguro e transparente para todas as partes envolvidas.

17) TAXA A PAGAR:

Informe-se antes do leilão, leia com atenção o edital de leilão, para verificar quais taxas deverão ser pagas. Às vezes paga-se uma taxa judicial no momento do leilão, outras vezes na expedição da carta de arrematação.

17.1. Justiça do Trabalho: Tem a taxa de edital, algumas Varas cobram, outras não. Consulte.

17.2. Justiça Federal: Taxa judicial (Lei 9.289/96, tab. III, anexo I). L.E.F. 6.830/80, art. 34. Valor de 0,5% do valor do bem, com piso de R\$ 11,00 e teto de R\$ 1.920,00.

17.3. Justiça Estadual: É o valor da taxa de expedição da carta de arrematação. Varia entre os Estados. Consulte.

18) ADJUDICAÇÃO:

A adjudicação é a aquisição do bem pelo exequente (credor) em uma ação de execução, utilizando o crédito que possui naquela ação para pagar o valor da avaliação do bem, sem a necessidade de participar de uma disputa em leilão. Essa modalidade de aquisição ocorre sem desconto ou competição, sendo uma forma direta de transferência de propriedade para o credor.

É importante notar que, se houver desconto no valor da avaliação ou se houver disputa, caracteriza-se como arrematação utilizando créditos. Nesse caso, o exequente (credor) pode decidir entre adjudicar ou participar do leilão e arrematar o bem com o crédito que possui na ação.

Recomenda-se consultar um advogado para avaliar a melhor opção entre adjudicar e arrematar com créditos, considerando as circunstâncias específicas do caso. Além disso, outras pessoas podem ter o direito de adjudicação, conforme estabelecido no artigo 876 do Código de Processo Civil (CPC).

19) PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

Pode ser à vista ou parcelado, dependendo das condições previstas no Edital de Leilão.

19.1. À VISTA: Por depósito ou TED judicial. Todas as orientações serão repassadas ao arrematante por e-mail.

19.2. PARCELAMENTO: Depende da Justiça, do tipo de processo, do tipo de bem, e das condições previstas em edital. Consulte antes o edital de leilão ou a nossa equipe para saber o valor da entrada e como você vai fazer o pagamento. CONSULTE ANTES!

19.3 PASSOS INICIAIS PARA PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A) Aguarde o contato da nossa equipe com orientações, sobre pagamento. O contato será via e-mail.

B) A equipe enviará por e-mail o auto de arrematação, guias para pagamento do bem, taxa judicial (se houver) e dados bancários para pagamento da comissão da Leiloeira.

C) Após os pagamentos, o arrematante deverá responder o e-mail informando pagamento, anexando cópia dos comprovantes do valor do bem e comissão. Digitalizar e enviar os comprovantes de pagamento (transferência ou depósito).

D) Após receber os comprovantes, a equipe da Leiloeira comprovará no processo os pagamentos e fará juntada do auto de arrematação:

E) Informações sobre pagamento das parcelas e condições do parcelamento constam no auto de arrematação.

F) Quando o parcelamento seguir o artigo 895 do CPC, a equipe da Leiloeira emitirá as guias de pagamento mensalmente, em torno de 4 dias antes do vencimento, e enviará por e-mail ao Arrematante, que após pagamento deverá devolver o e-mail com o comprovante, para a devida comprovação nos autos.

G) Caso o edital determine o parcelamento da arrematação nas condições previstas pela Portaria no. 79/2.014 da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, ao valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. Nesse caso a equipe da Leiloeira emitirá as guias de pagamento somente até a expedição da carta de arrematação. A partir da expedição da Carta de Arrematação/Mandado de Entrega, o parcelamento DEVERÁ SER FORMALIZADO junto à Procuradoria Regional da Fazenda Nacional responsável pelo processo de Execução Fiscal que originou o leilão do bem arrematado, a qual passará a emitir as guias para o pagamento do parcelamento. NÃO ATRASE os pagamentos, pois poderá haver multas, inclusive o cancelamento da arrematação e perdimento dos valores já pagos.

H) QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - Caso o Arrematante queira quitar o saldo devedor, poderá enviar pedido através do e-mail contato@jrleiloes.com.br, para que faça emissão da guia com valor total do saldo devedor para pagamento. Após o pagamento deverá enviar para equipe o respectivo comprovante para comprovação nos autos.

I) A CAUÇÃO EXIGIDA NA ARREMATAÇÃO PARCELADA é uma espécie de garantia que o Arrematante precisa oferecer ao Juízo do processo onde ocorre arrematação com pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC. A caução tem como finalidade garantir que em caso de inadimplemento do pagamento da arrematação, as partes não sejam prejudicadas pelo descumprimento da obrigação do Arrematante. O bem oferecido em garantia poderá ser leiloadado e o valor obtido destinado ao processo para pagamento da dívida executada.

CAUÇÃO - ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL - a garantia é o próprio imóvel.

CAUÇÃO - ARREMATAÇÃO DE BEM MÓVEL - o Juiz poderá solicitar caução para emitir o Arrematante na posse do bem. Caução poderá ser imóvel livre de ônus e cujo valor seja 2 ou 3 vezes maior que o valor parcelado, cheque, seguro garantia, seguro fiança ou títulos da

dívida pública ou outra forma, ficando a critério do Juiz definir qual a melhor opção, e aceitar tipo de caução oferecida pelo arrematante.

20) PARTE IDEAL DE UM IMÓVEL:

Ao adquirir um bem que possui múltiplos proprietários, é crucial verificar se é possível separar a parte arrematada do todo. Essa viabilidade pode variar de caso para caso. Antes de concretizar a compra, é recomendável realizar uma análise detalhada do imóvel. Esteja ciente de que estará adquirindo uma parte do bem em co-propriedade com outras pessoas.

A responsabilidade de promover o desmembramento da parte arrematada recairá sobre o comprador, caso a natureza do bem permita tal procedimento. Antes de tomar qualquer decisão, é fundamental estudar cuidadosamente as características específicas do imóvel em questão. Essa abordagem prudente contribuirá para uma transação mais informada e adequada às suas necessidades.

21) LEILÃO CANCELADO POR ATITUDE DO ARREMATANTE:

Se o lançador for declarado vencedor e não efetuar o pagamento dentro do prazo estipulado em edital, poderá estar sujeito a diversas sanções. Essas penalidades podem incluir o pagamento de multas, o impedimento de participar em futuros leilões e até mesmo sanções cíveis e criminais. Portanto, é crucial realizar uma análise aprofundada do bem antes de lançar e ponderar cuidadosamente as decisões. A responsabilidade de cumprir com as obrigações assumidas é fundamental, evitando assim possíveis repercussões legais que podem decorrer da não conformidade com os termos estipulados em edital.

IMPORTANTE:

- 1.** Se surgirem dúvidas, não hesite em nos questionar, estamos aqui para lhe auxiliar em cada etapa do caminho.
- 2.** Em leilão judicial, o arrematante nunca perde seu dinheiro, na pior situação, receberá o valor de volta, devidamente corrigido.
- 3.** Qualquer questão relacionada ao bem arrematado e ao leilão é decidida pelo Juiz.
- 4.** Ao participar do leilão judicial, o arrematante está sujeito às regras estipuladas na lei e no edital.
- 5.** Em leilão, nenhuma regra do Código de Defesa do Consumidor se aplica, uma vez que não existe relação de consumo direta entre o arrematante e a leiloeira. A leiloeira atua como intermediária no processo agindo como uma figura imparcial e especializada, que facilita o processo de venda do bem, garantindo sua conformidade com as leis e regulamentos pertinentes.
- 6.** LEIA ATENTAMENTE O EDITAL E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO SITE DA LEILOEIRA. NÃO CABE AO ARREMATANTE ALEGAR FALTA DE CONHECIMENTO.