Condições de Venda e Pagamento

DAS REGRAS DO LEILÃO/PRAÇA – As regras aqui dispostas são estabelecidas pelo MM. Juiz de Direito comitente destas praças públicas, de acordo com a legislação pertinente e/ou normas referentes a leilões judiciais eletrônicos.

DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS – Para participar dos leilões/praças divulgados no Portal da LECAPE LEILÕES, o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos:

DAS CONDIÇÕES PARA EFETUAR LANCES – 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. 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 disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal da LECAPE LEILÕES.

Não poderão ofertar lances:

- dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

- dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

- do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos 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;

- dos 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;

- dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

- dos advogados de qualquer das partes.

DO IMÓVEL – O imóvel será vendido 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 www.lecapeleiloes.com.br o usuário tem acesso às fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que o mesmo se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas 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.

O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas ao imóvel apregoado 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.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados em participar da praça vistoriar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas deverão ser agendadas junto a LECAPE LEILÕES, mediante o envio de solicitação formal via e-mail contato@lecape.com.br , com a informação do bem de interesse, nome, telefone, RG e CPF do visitante.

DA PRAÇA – O leilão/praça será realizado por meio eletrônico, através do portal www.lecapeleiloes.com.br . A 1ª PRAÇA terá início no dia **10/11/2026 as 15:00h, com encerramento no dia 13/11/2026 as 15:00h,** entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 13/11/2026 as 15:01h, e encerramento dia 03/12/2026 as 15:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 50% da avaliação judicial.

DO GESTOR LEILOEIRO – O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e será realizado por meio eletrônico através do portal www.lecapeleiloes.com.br .

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do portal www.lecapeleiloes.com.br .

Durante a praça, profissionais da Gestora Judicial LECAPE LEILÕES poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (13) 32192042 ou e-mail contato@lecape.com.br .

DO LANCE AUTOMÁTICO – É uma facilidade do portal LECAPE LEILÕES a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante oferte 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.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE – Os lances ofertados são irretratáveis.

DO TEMPO EXTRA – Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do portal LECAPE LEILÕES A 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

DA COMISSÃO DO GESTOR JUDICIAL – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel.

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 AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento do valor da arrematação e da comissão ao leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin, conforme dispõe o art. 903 do novo CPC.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas.

DO ENVIO DO COMPROVANTE – Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o comprovante respectivo por e-mail (contato@lecape.com.br) para que esse documento seja juntado aos autos do processo.

Assim que forem confirmados os pagamentos, e cumpridos os trâmites legais, será enviado o auto de arrematação para o arrematante, por e-mail, devendo ser assinado e devolvido (pessoalmente ou por e-mail), para posterior expedição da carta de arrematação, para que sejam efetuados os devidos registros públicos (art. 140, parágrafo quarto da Lei nº 11.101/2005).

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão integralmente restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão do leiloeiro.

DA FALTA DE PAGAMENTO – O não pagamento do preço do imóvel arrematado e da comissão da LECAPE LEILÕES, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do Novo Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro.

O leiloeiro 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 art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

DA ENTREGA DOS BENS – A transferência do registro do imóvel para o nome do arrematante ocorrerá após a retirada em cartório da ordem judicial determinando tal fato, nos termos do art. 901 e § 1º do Novo Código de Processo Civil.

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

Para retirar o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar em cartório o respectivo “Mandado de entrega do bem”.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns), o adjudicante ficará responsável pela comissão devida ao gestor.

DOS EMBARGOS À ARREMATAÇÃO – Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação.

A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no parágrafo primeiro do art. 903 do Novo Código de Processo Civil.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil e o caput do art. 335, do Código Penal.