CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

2ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.

DAS REGRAS DO LEILÃO/PRAÇA - As regras ora dispostas são pré-estabelecidas pelo MM. Juiz de Direito Dr. Mário Roberto Negreiros Velloso, da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, nos termos da legislação pertinente e normas referentes a leilões judiciais eletrônicos.

REQUISITO DE PARTICIPAÇÃO: Para participar da praça divulgada no Portal eletrônico do gestor judicial OCTAVIOLEILÕES o usuário deverá ACEITAR a integralidade dos termos e condições adiante estabelecidos:

DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES: São requisitos necessários a capacidade civil e a legitimidade dos usuários, interessados em participar da praça. Dessa forma, menores de 18 (dezoito) anos não estão aptos a ofertar lances, bem como enviar propostas.

São impedidos de 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 IMÓVEL: O imóvel será vendido no estado em que se encontra “Ad corpus”. Desta feita, o arrematante declara ter conhecimento do estado físico do bem, não sendo facultada a reclamação/reivindicação, inclusive no que tange a vícios ocultos. As descrições do bem mencionadas são cópias fiéis do conteúdo disposto na matrícula imobiliária, portanto, qualquer alteração estrutural não compreendida no registro de imóveis, não será fundamento para cancelar a arrematação ou tampouco pleitear abatimento no preço já ofertado.

Maiores informações, tais como fotos extraídas do Laudo Pericial, certidões relativas ao imóvel e eventuais débitos deste podem ser facilmente obtidas através do portal www.octavioleiloes.com.br.

DA VISITAÇÃO: A visitação e análise do bem dependem de prévia autorização judicial, precedida de um requerimento formal, mediante envio de solicitação via e-mail para contato@octavioleiloes.com.br e demais qualificações do interessado.

DA PRAÇA: A 1ª Praça terá início no dia 26/10/2026 às 15:00h e se encerrará dia 29/10/2026 às 15:00h. Não sendo verificada a ocorrência de lances com valores maiores ou igual ao da avaliação, iniciará imediatamente a 2ª Praça, no dia 29/10/2026 às 15:01h, e se encerrará no dia 18/11/2026 às 15:00h, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% do valor da avaliação (horários de Brasília/DF).

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será realizada pelo Leiloeiro Oficial Sr. Octavio de Azevedo Marques da Rocha e Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP sob o nº 985, por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.octavioleiloes.com.br.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados somente na modalidade "on line" através do Portal www.octavioleiloes.com.br e divulgados em tempo real, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas e garantir transparência ao procedimento para os concorrentes. Em caso de dúvidas, os profissionais da OCTAVIOLEILÕES poderão auxiliar os interessados pelo e-mail contato@octavioleiloes.com.br

DO INCREMENTO MÍNIMO – Trata-se de um valor pré-determinado, que o licitante poderá ofertar sempre que desejar cobrir lance de outro participante/concorrente. Na praça em epígrafe, o valor estipulado para o incremento mínimo corresponde a R$ 3.000,00 (três mil reais).

DO LANCE AUTOMÁTICO – É faculdade do concorrente, optar pelo incremento automático de seus lances em 2ª Praça, em quantia pré-determinada, ressalvado o limite estipulado pelo ofertante. Caso o usuário opte por essa comodidade do portal OCTAVIO LEILÕES, na hipótese de outro participante ofertar um lance maior, o sistema automaticamente gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo (R$ 3.000,00). Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances, cobrindo as ofertas automaticamente até o limite pré-estipulado.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE: Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis.

DO TEMPO EXTRA: Os horários de início e encerramento dos leilões estão previstos no portal, cuja disputa se dará em tempo real.
Caso seja efetuado algum lance nos 3 (três) minutos finais do fechamento do lote, em 1ª. ou 2ª. Praça, o sistema prorrogará automaticamente o cronômetro em mais 3 (três) minutos e assim sucessivamente a cada lance ofertado, a fim de paridade de oportunidade entre os usuários. Prevalecendo o vencedor aquele que ofertar o maior lance.

DOS DÉBITOS: O valor do débito do executado na presente ação é de R$ 70.882,24 (Setenta mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos), atualizado até junho de 2026, que deverá ser atualizado até 5 (cinco) dias antes da 1ª Praça. Débitos referentes ao Imposto Predial Urbano e demais taxas serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Art. 130, caput e parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constam débitos de IPTU no valor de R$ 156.458,79 (Cento e cinquenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e setenta e nove centavos) para julho de 2026 e débitos inscritos na dívida ativa da União referente a taxa de ocupação no valor de R$ 1635,80 (mil seiscentos e trinte e cinco reais e oitenta centavos). Cabe aos interessados realizar pesquisa e consulta diretamente aos órgãos competentes, a fim de confirmar o valor de eventuais débitos.

DAS AVERBAÇÕES:

AV-21: Consta a averbação da penhora no valor de R$ 26.152,26, referente a Execução Civil – Processo nº.1005548-28-2024.8.26.0590, em trâmite pelo 2º Ofício Cível de São Vicente/SP, ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TROPICAL, em face de MARIA CÉLIA MEINE DE LUCENA.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial fornecida pelo gestor judicial.

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 imóvel arrematado impreterivelmente em até 24 (vinte quatro) horas após o encerramento do leilão e confirmação formal de arrematante vencedor, através do pagamento da guia de depósito judicial do Banco do Brasil em favor do Juízo correspondente, a qual será enviada eletronicamente, no e-mail de cadastro do usuário, sob pena de anulação da arrematação.

DO INADIMPLEMENTO: O arrematante vencedor, que não efetuar o depósito nos prazos ora estabelecidos terá sua desistência configurada, sendo impedido de participar de futuros leilões judiciais, nos termos do Art. 897 do Código de Processo Civil, bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5%).
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 AUTO DE ARREMATAÇÃO: O Auto de Arrematação será assinado pelo(a) juiz(a) após a ciência e comprovação do pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, dispensadas as demais assinaturas referidas no artigo 903, do Código de Processo Civil, conforme dispõe o artigo 20 do Provimento CSM nº 1.625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Solicita-se que após a realização do depósito judicial, o arrematante encaminhe o respectivo comprovante de quitação bancária por e-mail (contato@octavioleiloes.com.br), para que esse documento seja juntado aos autos do processo.

Assim que forem confirmados os pagamentos realizados pelo arrematante, e cumpridos os trâmites legais, será expedido o competente Mandado Judicial, para que sejam efetuados os registros públicos (artigo 140, parágrafo quarto, da Lei nº 11.101/2.005).

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 REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Caso a executada quite a dívida antes da arrematação/alienação, na forma do Art. 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar, até a data e hora da 1ª Praça, o pagamento da integralidade da execução. Nesta hipótese, a executada deverá atualizar a dívida, com juros, custas e honorários advocatícios. Contudo, após a publicação do edital, fica a executada obrigada a pagar ao gestor judicial a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da remição.

DA ADJUDICAÇÃO PELO EXEQUENTE: Após a publicação do edital, na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este será o responsável pelo pagamento da comissão de 2% (dois por cento) do gestor judicial, sobre o valor da adjudicação.

DO REGISTRO: O usuário autoriza o registro do presente contrato de "Condições de Venda e Pagamento" perante qualquer Cartório de Registro de títulos e documentos de Santos/SP.

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 e § primeiro do Código de Processo Civil.

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.