# LEILÕES JUDICIAIS
## TERMOS E CONDIÇÕES

### DA PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL E/OU ONLINE

Os interessados em participar dos leilões deverão obrigatoriamente estar em situação de regularidade fiscal perante a Receita Federal e apresentar documento de identificação com validade nacional, no qual conste o número do Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, e cuja data de emissão não seja superior a 10 (dez) anos, bem como respeitar as regras estabelecidas no Decreto nº 21.981 de 19/10/1932 que regulamenta a profissão do Leiloeiro Oficial, entre outras aplicáveis, além de concordar com as disposições constantes no Edital, Catálogo de Leilões e no Termo de Uso disponível no site do leiloeiro.

Para participar do leilão presencial ou via internet, será necessário efetuar cadastro gratuito no site www.sodresantoro.com.br, para fins de emissão de documentos. O interessado deverá apresentar/registrar seu CPF, nome completo, data de nascimento, número do telefone celular, e-mail e outros dados solicitados, bem como criar uma senha pessoal e intransferível. Compromete-se o solicitante do cadastro a não divulgar sua senha e se responsabiliza pelo uso indevido por terceiros. Em caso de extravio ou furto de senha, o titular deverá imediatamente enviar um e-mail para sass@sodresantoro.com.br através do e-mail registrado no seu cadastro inicial, comunicando o fato e anexando cópia do Registro de Ocorrência.

O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade civil para assumir todas as responsabilidades e obrigações decorrentes do leilão, e declarar conhecer e concordar com as Condições de Venda, às especificações de cada lote, em consonância com a descrição disposta no Catálogo ou destacadas em viva voz pelo leiloeiro.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (artigos 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, o qual dispõe: ***"Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência".***

### DA VISTORIA NOS BENS (MÓVEIS OU IMÓVEIS)

Os bens móveis são vendidos no estado em que se encontram, não cabendo reclamações posteriores acerca de circunstâncias que puderem ser conhecidas ou observadas antes do oferecimento dos lances, tais como, procedência, revisões realizadas ou não, eventuais débitos e restrições, além daquelas informadas, bem como vícios ou defeitos, ocultos ou não, e ausência de peças, devendo os interessados, sobretudo, vistoriar os bens, ressalvada eventual restrição administrativa para a vistoria presencial.

Os bens imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado físico e documental em que se encontram, sendo que as áreas do imóvel mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes de registros e/ou cadastros imobiliários, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de seus exatos e verdadeiros limites, confrontações e respectivas

regularidades, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, em hipótese alguma, exigir complemento de área ou abatimento no preço, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, tampouco exigir do Vendedor qualquer regularização imobiliária, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato em tais hipóteses.

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, em relação às quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação do imóvel.

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão respeitada sua ocupação.

**DA RESPONSABILIDADE QUANTO AOS BENS MÓVEIS ARREMATADOS**

A identificação do bem, especialmente dos veículos, exime o comitente e o leiloeiro pela existência de débitos tributários ou de natureza administrativa, dada a possibilidade de verificação dessas informações. Deste modo, o arrematante será responsável por toda e qualquer obrigação tributária ou multa que incida ou venha incidir sobre os bens, especialmente veículos, independentemente de sua natureza, sejam elas referentes a trânsito, ambientais, licenciamento e seguro obrigatório entre outras, inclusive se anteriores à data do leilão, ressalvada orientação contrária constante do edital específico do leilão.

O arrematante de veículos será também o responsável pelas multas em razão do atraso na transferência ou mesmo da não transferência do veículo para seu nome, devendo, porém, observar e aguardar o prazo estabelecido pelo comitente para a entrega da documentação necessária. Outrossim, também será o responsável pela vistoria veicular em oficinas autorizadas pelo Inmetro, se necessário for, bem como por toda pontuação decorrente de infrações cometidas após a arrematação, autorizando o comitente vendedor a direcionar ao seu prontuário de habilitação, caso sejam lançadas em nome do vendedor, ressarcindo-o pelo valor correspondente.

**DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO**

Com o encerramento do leilão, o arrematante deverá **imediatamente pagar** o **valor do lance** por meio de uma guia de depósito judicial que lhe for enviada bem como **a comissão** do leiloeiro (5%), que deverá ser depositada em conta corrente a ser informada, independentemente de homologação do lance pelo MM. Juízo responsável. As instruções de pagamento da guia judicial, da comissão e possíveis outros débitos poderão ser localizadas na área ''Minha Conta''

A oferta vencedora, ainda que superior ao valor da avaliação, ficará condicionada à aprovação pelo comitente vendedor que, no caso, é o MM. Juízo responsável.

**DA INADIMPLÊNCIA**

O(a) Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade. Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante perderá a caução ou sinal previstos no Edital/Condições de Venda respectivo. Além disso, poderá o leiloeiro, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do o(a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito.

A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote. Neste caso, tornando-se o(a) Comprador(a) inadimplente, além da suspensão ou cancelamento de seu cadastro, será emitido boleto exclusivo para pagamento da comissão do leiloeiro, o qual estará sujeito a protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo das demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO E PROVIDÊNCIAS POSTERIORES**

Ao arrematante vencedor será enviado por meio do e-mail cadastrado o auto de arrematação que deverá ser assinado e devolvido de acordo com as orientações constantes do e-mail. O auto de arrematação corresponde à nota de venda e é o documento que será apresentado ao MM. Juízo responsável para a homologação do lance/leilão.

As orientações constantes do e-mail enviado ao arrematante, sobretudo o respeito aos prazos ali estabelecidos, deverão ser estritamente observadas, arcando o arrematante com todas as consequências da ausência ou da demora no cumprimento dessa obrigação.

O auto de arrematação será encaminhado pelo leiloeiro ao MM. Juízo responsável pelo leilão. A partir desse momento constitui ônus exclusivo do arrematante acompanhar o andamento do processo respectivo, para a tomada de providências que se fizerem necessárias.

Tornando-se definitiva a decisão judicial que homologar o lance oferecido, estará o arrematante autorizado a solicitar, em Juízo, a respectiva Carta de Arrematação, que constitui o título viabilizador da transferência de titularidade do bem arrematado. Em casos de bens móveis, poderá também ser expedido documento semelhante, tais como, Alvará ou Mandado de Transferência, além do Mandado de Entrega do bem arrematado.

Caberá ao arrematante acompanhar, solicitar e providenciar tudo quanto for necessário para a efetiva conclusão do certame com a expedição da carta de arrematação ou documento similar, bem como de seu posterior registro e retirada, se necessário for arcando com todos os custos, taxas, impostos e despesas inerentes a tais procedimentos, inclusive os relativos à remoção, desmontagem, transporte, além de honorários de advogado se pretender contratar.

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Nos leilões simultâneos, isto é, presenciais e eletrônicos, os interessados receberão informação também simultânea dos respectivos lances. Nos leilões eletrônicos, não haverá responsabilidade do leiloeiro ou do comitente por motivos de força maior ou caso fortuito, tais como, queda ou falhas

no sistema, impossibilidades técnicas, conexão de internet, linha telefônica, imprevisões e intempéries ou outras ocorrências equiparadas. Considerando as diferenças de velocidade nas transmissões de dados, os lances eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor do leiloeiro e não no ato do envio pelo participante.

O participante on-line também poderá optar por registrar um lance automático, oportunidade em que o sistema envia ofertas automáticas de acordo com o incremento de cada lote, caso seu lance seja superado por outro participante, até atingir o valor máximo cadastrado, que deverá ser superior ao lance vigente.

Os participantes dos leilões autorizam o leiloeiro a excluir seus lances quando a descrição do bem sofrer alguma alteração, por ser equivocada, incompleta ou por outro motivo capaz de comprometer as informações publicadas, a critério do leiloeiro.