



## **REGRAS GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO DAS HASTAS PÚBLICAS**

As regras gerais de participação em leilão são estabelecidas pelo Juiz de cada Processo, nos termos das legislações pertinentes, juntamente com as demais normas correlacionadas à leilões judiciais e extrajudiciais, isto é, Código de Processo Civil, Normas da Corregedoria – Provimentos nºs 50/1989 e 30/2013, Decreto 21.981/1932, Lei 11.101/2005 e caput do artigo 335, do Código Penal.

Primeiramente faz-se necessário informar que o interessado em participar do Leilão, deverá se cadastrar no site desta empresa gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)) e se “Habilitar” no leilão de interesse para concordar com as condições estabelecidas no respectivo edital, bem como no regulamento do leilão, condições de venda e pagamentos, declarando autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas no referido edital de leilão.

### **I. Impedidos de participar de leilões**

As pessoas impedidas de participar de leilões (artigo 890 do CPC), são:

- I - dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- III - 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;
- IV - 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;
- V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- VI - dos advogados de qualquer das partes.

Além do exposto, o Arrematante deverá ser capaz de exercer seus atos da vida civil, conforme determinação da legislação em vigor.

## **DO IMÓVEL LEILOADO**

### **I. Estado de conservação**

O Arrematante adquirirá o bem no estado de conservação que se encontrar no momento da Arrematação, declarando a ciência plena de suas instalações e condições, constituindo-se ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais.



## **II. Possibilidade de visitação**

Todas as visitas deverão ser previamente agendadas com a Alfa Leilões, por meio do e-mail [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com).

### **DO LANCE E DA PROPOSTA DE COMPRA PARCELADA**

O lance eletrônico será proposto exclusivamente no site dessa empresa gestora, [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com), e, em casos de leilões presenciais, diretamente na sede desta empresa.

#### **I. Do lance automático**

A Alfa Leilões permite que os usuários cadastrados em seu portal programem lances automáticos até um limite máximo previamente fixado por este. Quem optar por essa opção, caso outro participante ofereça lance superior, o sistema automaticamente gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo predeterminado. Essa modalidade permite que o licitante ofereça lances automáticos até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento da praça.

#### **II. Da proposta de compra parcelada**

De acordo com o artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem de forma parcelada, poderá apresentar por escrito diretamente no site do leiloeiro, proposta que contenha pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante, parcelado em até 30 meses.<sup>1</sup>

Em caso de arrematação parcelada, incidirá sobre as parcelas correção monetária pelo índice do TJSP e, deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

Cumpramos informar que no leilão judicial não serão aceitos pagamentos por meio de Carta de Crédito, financiamento ou FGTS.

Havendo atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento autorizará o exequente requerer a resolução da arrematação, ou promover ação de execução em face do Arrematante, objetivando o recebimento do valor devido.

---

<sup>1</sup> Artigo 895 do CPC: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: (...) § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.



### **III. Do tempo extra**

O leilão que receber lance durante os últimos 3 (três minutos) para se encerrar o praxeamento, automaticamente será acrescido tempo extra de mais 3 (três) minutos, retroagindo o cronômetro disponível na tela de lance do portal da Alfa Leilões, objetivando permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.<sup>2</sup>

## **DOS PAGAMENTOS**

O valor do bem será determinado pelo Juiz do processo em que houve determinação para realização de leilão, o qual estabelecerá a comissão do leiloeiro, o preço mínimo aceito, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo Arrematante em caso de Arrematação por meio de proposta de compra parcelada.<sup>3</sup>

### **I. Do valor do lance**

Salvo disposição editalícia ao contrário, o pagamento do valor do lance deverá ser realizado pelo Arrematante em até 24 (vinte quatro) horas, contados do encerramento da praça, através de Guia de depósito judicial, a qual será encaminhada pela Alfa Leilões no e-mail do Arrematante em até 3 horas após o Encerramento da Alienação Judicial.<sup>4</sup>

Imediatamente após a realização do depósito judicial, o respectivo comprovante de pagamento deverá ser encaminhado para o e-mail [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com) ou para o nosso Whatsapp (11) 93207-1308.

Cumpramos ressaltar que não serão aceitos lances inferiores ao que foi determinado pelo Juiz e claramente disposto no edital, sob pena de se considerar preço vil.<sup>5</sup>

### **II. Da comissão do Leiloeiro**

A comissão do leiloeiro corresponderá 5% sobre o valor do lance. Essa informação estará disponível em cada edital de leilão, o qual conterá as determinações judiciais dispostas no ato da nomeação.

<sup>2</sup> Artigo 263 dos Provimentos nºs 50/1989 e 30/2013: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

<sup>3</sup> Artigo 885 do CPC: O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

<sup>4</sup> Artigo 268 dos Provimentos nºs 50/1989 e 30/2013: O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos mencionados no artigo anterior, salvo disposição judicial diversa.

<sup>5</sup> Artigo 891 do CPC: Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.



Salvo disposição editalícia ao contrário, no mesmo prazo do pagamento do valor do lance, isto é, 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento da praça ou da autorização da proposta condicionada ao MM. Juízo, o Arrematante deverá depositar na conta bancária desta empresa gestora, o valor correspondente à comissão do Leiloeiro.

O comprovante de pagamento da comissão do leiloeiro também deverá ser encaminhado para o e-mail [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com) ou para o nosso Whatsapp (11) 93207-1308, imediatamente após realização pagamento.

A comissão do leiloeiro não está inclusa no valor do lance e, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo por determinação judicial.

Havendo desfazimento da Arrematação por determinação judicial e por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos os valores pagos relativos ao preço do bem arrematado, bem como a comissão do Leiloeiro, com as deduções das despesas incorridas.

### **III. Da ausência de pagamento**

Não realizado os pagamentos supracitados pelo arrematante, isto é, valor do lance e valor da comissão do leiloeiro, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Além de configurar crime previsto no artigo 358 do Código Penal, a ausência de pagamento do lance e da comissão do leiloeiro no prazo estipulado de 24 (vinte e quatro) horas configurará desistência por parte do Arrematante e, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução o imóvel em questão, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.<sup>6</sup>

## **DO AUTO DE ARREMATAÇÃO**

O Auto de Arrematação será instruído com os competentes comprovantes de pagamentos (valor do lance comissão do leiloeiro) para que possa ser anexado ao processo em que ocorre o leilão, e assinado pelo Juiz para oportunamente expedir a Carta de Arrematação.

---

<sup>6</sup> Artigo 897 do CPC: Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.



## **DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

Após assinatura do Auto de Arrematação pelo Juiz, a Arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ocasião em que se iniciará o prazo de 10 dias para oferecimento de eventuais impugnações pelo Executado ou terceiros interessados.<sup>7</sup>

Findo o referido prazo sem impugnações, o Juiz expedirá a Carta de Arrematação para que o Arrematante possa retirar e entregar ao competente Cartório de Registro de Imóveis para registrar e transferir o bem para seu nome, caso se trate de bem imóvel e, a ordem de entrega ao adquirente, caso se trate de bem móvel.

As despesas de emolumentos para transferência do bem para o seu nome, bem como os custos relativos à remoção, desmontagem, transporte ou desocupação do bem, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

## **DO CONDUTOR DOS LEILÕES**

Os leilões da Alfa Leilões, inscrita no CNPJ sob o nº 30.753.419/0001-85, serão conduzidos exclusivamente pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, devidamente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1.070, a partir do sítio eletrônico [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

Eventuais dúvidas poderão ser sanadas pessoalmente perante o escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2.421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, ou no endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308.

---

<sup>7</sup> Artigo 903 do CPC: Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.