

EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O proprietário doravante denominado simplesmente VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "**Condiciona**l", o(s) imóvel (is) de sua propriedade. O leilão será realizado na plataforma www.Portalbayit.com.br e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Avraham Dichi - matriculado na JUCESP sob nº 1461. Regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances on-line, encerrando- se o primeiro leilão no dia **15/04/2026** às 14:00 horas por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação, o 2ª Leilão seguir-se-á sem interrupção, encerrando- se o segundo leilão no dia **25/05/2026** às 14:00 horas por valor mínimo determinado pelo vendedor.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis disponibilizados pelo VENDEDOR no anexo a este edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

2.2 Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

2.3 Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

2.4 Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO, para fins de concretização da transação.

2.5 A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

2.6 Os interessados deverão se cadastrar no site www.Portalbayit.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 12 (doze) horas, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.Portalbayit.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O VENDEDOR, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização esteja informado no texto do lote e será de responsabilidade única e exclusiva do arrematante vencedor. **Caso haja débitos com fato gerador anterior à data do leilão, tais valores são de responsabilidade do VENDEDOR.**

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente *on-line*, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o VENDEDOR o direito de concluir a venda ou não do imóvel pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, cancelar o leilão do imóvel, quando for o caso, de acordo com seu

critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. O imóvel será vendido, no estado em que se encontra, inclusive com os itens que estiverem no imóvel.

5.2. Os interessados na aquisição do(s) imóvel (is), previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem à verificação da disponibilidade de visita antes da realização do leilão.

5.3. As áreas mencionadas nos editais são meramente enunciativas, porém descritas conforme a matrícula do imóvel, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado ou alegar desconhecimento das condições, métricas, características e estado de conservação desses, não lhes sendo possível pleitear a rescisão do contrato de venda ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese, sendo que nos casos que impliquem desmembramento, remembramento e/ou averbação de construção, as despesas também serão de integral responsabilidade do adquirente.

5.3.1 A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério e discricionariedade do VENDEDOR. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O VENDEDOR, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 07 (sete) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão.

5.4. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.6. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.7. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por meio de depósito, PIX ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pelo VENDEDOR, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O valor da arrematação deverá ser pago da seguinte forma:

a) Á vista: com sinal de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação a ser pago dentro do prazo de 24 horas, contados do aceite pelo vendedor; e

a.1) Saldo remanescente em única parcela na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 30 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda.

b) Financiado: Financiado após prévia análise de crédito;

c) Consórcio: O pagamento do valor poderá ser realizado por meio de consórcio, desde que o consórcio esteja aprovado pela administradora e o crédito esteja disponível para a utilização dentro dos prazos aqui descritos.

d) Proposta: poderão ser formalizadas proposta de pagamento com parcelamento diverso do apresentado no item “a” acima, desde que: (I) o sinal seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) do valor de avaliação do imóvel, (II) o saldo seja adimplido em até 12 (doze) parcelas mensais ou no prazo de 12 (doze) meses, (III) o imóvel seja garantia da proposta na forma de alienação fiduciária ou hipoteca, e, (IV) no caso de inadimplemento ocorrerá o perdimento do valor pago até a data.

6.2 O PROPONENTE está ciente de que, na qualidade de leilão condicional, toda proposta apresentada será submetida ao VENDEDOR podendo ou não ser aceita por este.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas, contados da data da

comunicação da homologação da venda, a quantia correspondente a 6% (seis por cento), sobre esse valor, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO BANCÁRIO.

8.1. A alienação dos imóveis será formalizada por meio de instrumento de compra e venda, podendo inclusive contratar financiamento bancário.

8.2. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura do instrumento de compra e venda. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura do instrumento de compra e venda.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

8.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso, bem como da aprovação do financiamento junto a qualquer instituição financeira que vier a eventualmente contratar. A confecção do instrumento de compra e venda, caberá exclusivamente ao VENDEDOR.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do pagamento do: a) Sinal, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa penal no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda

o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito; b) Saldo remanescente, o VENDEDOR irá reter o valor integral do Sinal pago a título de multa penal.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1 O Comitente **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos até o limite do preço da venda do **IMÓVEL**, a partir de sua efetiva transferência ao **COMPRADOR**, desde que seja de decisão judicial em julgado que atribuir a propriedade, em caráter definitivo.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel: (11) 917194582 ou por escrito, via e- mail: contato@portalbayit.com.br.

11.5. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 10 de abril de 2026.

ANEXO I

01) IMÓVEL - Denominado "Brejo Grande", 6º Distrito desta cidade, medindo 42,40m de largura na frente, onde se divide com a Estrada do Brejo Grande, por um lado com o comprador externo, onde mede 660,00m, pelo outro lado onde mede 660,00m Aladyr Fiuza e pelos fundos com terras de Braz Licassali onde mede 42,40m com todas as benfeitorias existentes; de propriedade de Dilermando Silva, que também assina. **MATRÍCULA nº7596** do Cartório de Registro de Imóveis Campos/RJ.

2) IMÓVEL: O apartamento número 012 localizado no 1º pavi-2º andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "SAN REMO", situado na Rua Gonçalves Dias nº 898, nesta cidade, com a área real privativa de 163,74 m²; área real comum de 109,328 m², inclusive com duas (2) vagas na garagem, perfazendo a área real total de 273,068 m² tendo no terreno a fração ideal de 4,16666%. **2. Matrícula nº 63.544** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

3) IMÓVEL: O PRÉDIO DE ALVENARIA, com dois pisos, contendo ag todo dez (10) peças, medindo 8m50 por 10m00, que tomou o -número vinte e três (23) da rua Paul Harris, zona urbana desta cidade, e o incluir terreno, de forma irregular, a começar aos 36m75 de distância da esquina da rua Serafim Valandro e que tem na planta respectivo o nº 11, medindo dito terreno 11m00 de frente, ao Norte, pela mencionada rua Paul Harris, -com igual largura nos fundos, ao Sul, onde divide com propriedade dade de João Savian, tendo por um lado, a Leste, onde divide com propriedade de Godoaldo Cunha, 26m80, e, pelo outro lado, ao Oeste, onde divide com terreno de Ricardo Santos Chagas, 21m30. **Matrícula nº 68.765** do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS.

4) IMÓVEL: A unidade autônoma designada por sala comercial nº 706, tipo 4, localizada no 7º pavimento (7º andar), do condomínio denominado "PREMIUM OFFICE", com entrada pela Rua Fernando Silva, nº 190, com área privativa de 32.360 metros quadrados, área comum de 9.257 metros quadrados, perfazendo uma área total de 41.617 metros quadrados,

correspondendo-lhe uma parcela de terreno ideal, equivalente a 0,00740 ou 0,0740%. A tem direito ao uso de uma vaga de garagem, em local indeterminado, sujeito à utilização de manobrista, para guarda e estacionamento de uma unidade de passeio de pequena ou média porte. **Matrícula nº 183.803 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.**

5)IMÓVEL: A unidade autônoma designada por sala comercial nº 711, tipo 3, localizada no 7º pavimento (7º andar), do condomínio denominado "PREMIUM OFFICE", com entrada pela Rua Fernando Silva, nº 190, com área privativa de 35.590 metros quadrados, área comum de 10.171 metros quadrados, perfazendo uma área total de 45.761 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno, equivalente a 0,00813 ou 0,0813%. A unidade tem direito ao uso de duas vagas de garagem, em local indeterminado, sujeita à utilização de manobrista, para guarda e estacionamento de dois automóveis de passeio de pequeno ou médio porte. **MATRÍCULA nº 183.804 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.**