

EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.864.992/0001-42, com sede na Rua Alves Guimarães, n 1212, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.410-002, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do **DJF FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliário nº 472, de e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 35.880.735/0001-31, com sede na Rua Alves Guimarães, n 1212, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.410-002, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR (A)**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel 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 **10/08/2026 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 no dia **29/09/2026 às 14:00 horas** por valor mínimo de venda determinado pelo comitente descrito em cada lote.

1. OBJETO

- 1.1. A alienação condicionada dos imóveis disponíveis pela vendedor (a) regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital

2. HABILITAÇÃO

- 2.1. 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 eventuais ônus existentes sobre o imóvel, até a data da arrematação do leilão, será de responsabilidade única e exclusiva do VENDEDOR sua quitação/regularização no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da assinatura do instrumento de compra e venda. Caso haja débitos tributários com fato gerador anterior à data do leilão, tais valores são de responsabilidade do VENDEDOR.

4.2. O ARREMATANTE declara ter ciência de que o presente leilão é regido pelas disposições deste Edital e pela legislação aplicável, sendo que sua participação implica aceitação plena, irrevogável e irretratável de todas as suas condições.

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**.

5.1.1. 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.

5.2. Os interessados na aquisição do **IMÓVEL**, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do **IMÓVEL** são meramente ilustrativas.

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

5.4. O **IMÓVEL** será vendido em caráter "*AD CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante, adquire o **IMÓVEL** como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação, das características, do estado físico e exigir eventuais mudanças, nas disposições internas do **IMÓVEL** apregoado, sendo certo que o Vendedor, em nenhuma hipótese, ser responsabilizado por qualquer defeito ou vício de construção.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR**, para fins de concretização da transação.

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

5.13. 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 na assinatura do contrato de compra e venda com o **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.

c) Financiado: junto à instituição financeira de escolha do **COMPRADOR**, após prévia análise de crédito, em caso de **IMÓVEL** desocupado.

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 do **IMÓVEL** será formalizada por meio de instrumento de compra e venda, podendo inclusive contratar financiamento bancário **em caso de imóvel desocupado**.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 90 (noventa) 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, 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, documentos e despesas necessárias, à transferência do **IMÓVEL**, inclusive Imposto de Transmissão - ITBI, 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**.

8.6. Outorgada o Instrumento Aquisitivo o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da respectiva assinatura, comprovante de que: (i) referido documento foi devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis; e (ii) providenciou a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal, concessionárias de serviços e demais órgãos, para o nome do **COMPRADOR**, tudo sob pena de multa fixada a 0,2% (zero vírgula dois por cento) do valor do preço até cumprimento de quaisquer uma das obrigações em falta, limitada a 20% (vinte por cento) do valor do preço, salvo se o atraso decorrer de morosidade ou exigências formuladas pelo órgãos públicos/concessionárias e desde que o **COMPRADOR** tenha sido diligente em cumpri-las. O descumprimento da obrigação de fazer pelo **COMPRADOR**, permitirá ao **VENDEDOR** tomar as providências para registrar o **IMÓVEL** ou realizar as alterações cadastrais perante os órgãos públicos/concessionárias em nome do **COMPRADOR**, sendo que, nesta hipótese, além da multa acima prevista, todas as despesas, taxas, custas e tributos pagos pelo **VENDEDOR** serão cobrados do **COMPRADOR** com acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre os valores despendidos.

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 automaticamente 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, 31 de julho de 2026

01) IMÓVEL: UM TERRENO à Rua AFONSO SARDINHA, distante 37 m V, no 140 subdistrito, Lapa, medindo 7 m de frente, igual fundos, por 20 m da frente aos fundos de ambos os lados, um lado e nos fundos com Emiliano Ferreira, de outro lado com de Arthur Di Tomasso. (Contribuinte 080.037.0045-0). **Matrícula nº 60236 do 10 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

2) IMÓVEL: O prédio nº 259 da rua Dr. fundos, onde divide com o prédio nº 89 da rua Vicente Gil, com o qual é geminado e tem meação de paredes e muros divisórios. **Matrícula nº 103569 do Registro de Imóveis de São Vicente.**