EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O proprietário doravante denominado simplesmente VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o (s) imóveil (is)de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital. 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 **23/10/2025** às 12:00 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 **24/11/2025** às 12:00 horas por valor mínimo determinado pelo comitente vendedor no respectivo bem.

1. OBJETO

1.1. A alienação condicionada dos imóveis disponíveis pelo 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. CONDIÇÕES DE VENDA

O VENDEDOR, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que o (s) imóvel (is) se encontra (m) livre (s) e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições, etc.. bem como de quaisquer ônus judiciais. Caso haja débitos com fato gerador anterior à data do leilão, tais valores são de responsabilidade do VENDEDOR.

4.1. O (s) imóvel (is) será (ão) vendido (s), 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 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 (s) imóvel (is) será (ão) vendido (s), no estado em que se encontra, inclusive com os itens que estiverem no imóvel.

4.2. Na hipótese de os bens objeto da presente venda extrajudicial encontram-se gravados com ônus na matrícula, fica estabelecido que será de exclusiva responsabilidade do vendedor a adoção de todas as providências necessárias para a baixa do referido ônus junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. A baixa do ônus deverá ser efetivada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da confirmação da venda, devendo estar regularizada antes da lavratura da escritura definitiva de compra e venda. O vendedor responderá integralmente por eventuais ônus, despesas e responsabilidades decorrentes do não cumprimento desta obrigação.

4.3 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.

4.4. 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.

4.5 Caberá ao arrematante providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização, fiscal/tributária descrito expressamente no lote, bem como, física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

4.6. 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.

4.7. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoado.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

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

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

4.15. 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.

5. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

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

a) Á vista: com entrada de 35% (trinta 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 de 65% em única parcela em até 60 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda.

b) Consórcio: O pagamento do valor poderá ser realizado por meio de consórcio, desde que seja enviado para análise do vendedor com antecedência mínima de 7 dias do encerramento do leilão.

c) Financiado: junto à instituição financeira de escolha do comprador, após prévia análise de crédito.

6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.1. 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**.**

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

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

7.2. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 60 (sessenta) 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.

7.3. 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.

7.4. 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).

7.5. 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.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. 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.

9. EVICÇÃO DE DIREITOS

9.1. O comitente VENDEDOR responderá pela evicção de direitos até o limite do preço da venda do imovel, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 08 de outubro de 2025

ANEXO I

IMOVEL: A LOJA nº 1, localizada no 3º subsolo da TORRE A do SETOR COMERCIAL do Condomínio "YOU, HARMONIA", na Rua SENADOR CÉSAR LACERDA DE VERGUEIRO, nº 304, no 39° subdistrito, Vila Madalena, com 141.830m² de área privativa, incluindo também uma área de 15.080m² correspondente a 01 vaga coberta para veículo utilitário, área comum de 4.211m², perfazendo uma área total de 146.041m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,93509% no terreno descrito na matrícula nº 151.680, na qual sob nº 106 foi registrado a instituição e designação do condomínio.

MATRÍCULA nº 160.746 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.