EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O proprietário doravante denominado simplesmente VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados 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 **01 de abril de 2026 às 14:00h** 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 **19 maio de 2026 ás 14:00h 60%** da avaliação de cada imovel.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **anexo I**, parte integrante deste 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 24 (vinte e quatro) 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. 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 relacionado no Anexo I 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, competindo aos interessados, procederem a visita ao imóvel antes da realização do leilão.

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*", nos termos do art. 500 do Código Civil, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de modo que as informações constantes no registro imobiliário, matrícula e demais documentações são de conhecimento dos interessados e meramente enunciativas, bem como reprodutivas dos documentos ora citados, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que consta da descrição do terreno e a realidade existente, logo, cabendo aos interessados realizarem a pesquisa jurídica das documentações e dos bens que tiverem interessem.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização junto à prefeitura ou demais órgãos que se fizerem necessários, inclusive perante o Judiciário, bem como ao que se refere à desocupação de pessoas e coisa.

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, e quando for o caso preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o VENDEDOR responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental..

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, incluindo, mas sem prejuízo, todas as despesas relacionados à transferência patrimonial do bem arrematado, bem como despesas com a regularização de eventuais benfeitorias junto aos demais órgãos competentes, se aplicáveis, e com todas as despesas que venceram a partir da data da arrematação.

5.8. Os imóveis serão vendidos na situação fiscal em que se encontram perante os órgãos públicos, sendo obrigação do arrematante promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O VENDEDOR não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no CRI competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

5.9. O imóvel objeto do presente leilão poderá estar ocupado por terceiros, sendo exclusiva responsabilidade do arrematante a adoção de todas as providências necessárias para desocupação do imóvel, sejam elas administrativas, extrajudiciais ou judiciais, incluindo, mas não se limitando a, ação de imissão na posse, despejo ou qualquer outro procedimento cabível.

5.10. O leiloeiro e o VENDEDOR não garantem a posse direta ou a desocupação do imóvel, tampouco se responsabilizam por qualquer custo, encargo ou ônus que venha a ser incorrido pelo arrematante para viabilizar sua posse efetiva.

5.11. O leiloeiro e o VENDEDOR não garantem a posse direta ou a desocupação do imóvel, tampouco se responsabilizam por qualquer custo, encargo ou ônus que venha a ser incorrido pelo arrematante para viabilizar sua posse efetiva.

5.12. O arrematante assume integralmente todos os riscos e custos relacionados à eventual necessidade de desocupação do imóvel, incluindo despesas com honorários advocatícios, custas processuais, indenizações eventualmente devidas a ocupantes, multas e quaisquer outros valores decorrentes de medidas adotadas para obtenção da posse.

5.13. O VENDEDOR não se responsabiliza por eventuais danos causados ao imóvel pelos ocupantes até a data da efetiva posse pelo arrematante, sendo vedada qualquer reclamação posterior, abatimento de preço ou pedido de indenização por parte do arrematante.

5.14. O arrematante não poderá, sob qualquer hipótese, pleitear o desfazimento da arrematação ou qualquer forma de restituição de valores pagos sob a alegação de dificuldades na desocupação do imóvel.

5.15. 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.

5.16. 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.

5.17. 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.

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

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

5.20. 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.

5.21. **SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO LEILOEIRO E VENDEDOR**: No caso de pagamento à vista, poderá o leiloeiro e/ou o VENDEDOR solicitar ao arrematante, até a data do pagamento do imóvel adquirido, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do arrematante e/ou origem dos valores:

5.21.1. **PESSOA FÍSICA**: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

5.21.2. **PESSOA JURÍDICA**: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

5.22. Ao leiloeiro e/ou ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização a arrematação do imóvel.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

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

a) **Á vista**: O valor integral deverá ser depositado na conta do fundo, com desconto de 5% sobre o valor do arremate. Abaixo seguem os dados da conta:do valor da arrematação a ser pago dentro do prazo de 24 horas, contados do aceite pelo vendedor, sendo que a

escritura será lavra em até 90 dias, após a arrematação; e

a.1) Quando da convocação pela VENDEDORA o ARREMATANTE se compromete a enviar a comprovação do pagamento e quitação da unidade arrematada nas 24 horas anteriores ao agendamento da assinatura da escritura, bem como realizará o pagamento dos emolumentos e imposto de transferência neste prazo.

b) **Parcelamento** – Sinal de 20%, com possibilidade de parcelamento do valor restante do arremate em até 3 vezes sem juros, sem correção.**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 antes do encerramento do leilão.

c) **Financiado:** junto a instituição financeira de escolha do arrematante, após prévia análise de crédito.

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 relacionado no Anexo I será formalizado através dos seguintes documentos, abaixo**.**

8.2. **NOTA DE ARREMATAÇÃO** - A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do arrematante, conforme dados constantes do cadastro do leiloeiro na data da arrematação.

8.3. A Nota de Arrematação será disponibilizada pelo leiloeiro por e-mail, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

8.4. **ATA DE ARREMATAÇÃO**: No prazo de 5 (cinco) dias será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao arrematante por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviada ao leiloeiro no prazo igualmente previsto.

8.5. O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo arrmatante na qualidade de arrematante do imóvel arrematado, a qual deverá ser apresentado ao VENDEDOR no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

8.6. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL**: Será pactuado

entre as partes o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo arrematante, a qual deverá ser apresentado ao VENDEDOR no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

8.7. O arrematante deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

8.8. Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, por culpa exclusiva do arrematante, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

8.9. **ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA**: No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao arrematante Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de 90 (noventa) dias.

8.10. Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

8.10.1. Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o arrematante Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

8.11. 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. 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. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo arrematante, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do arrematante será rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo arrematante, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o arrematante, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o arrematante, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

10.5. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel: (11) 11917194582 ou por escrito, via e- mail: contato@portalbayit.com.br.

10.6. 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, 26 de março de 2026

ANEXO I

A) IMÓVEL:- A SALA COMERCIAL N° 312, localizada no 3º PAVIMENTO do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES SÃO VICENTE", situada à Rua XV de Novembro, nº 576, Centro, nesta cidade e comarca de São Vicente, possui uma área privativa de 45,82 m², área comum total de 32,43 m², perfazendo uma área total de 78,25 m², bastante ideal de terreno de 0,001827028. Matrícula nº151668 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

B) IMÓVEL: Sala nº 312, do Edifício Helbor Offices Savassi, situado na Rua Rio Grande do Norte, rf 1436, com área privativa de 24,38m², área comum de 37,80m², área total de 62,18m², com direito ao uso de uma vaga de estacionamento, conforme convenção de condomínio, e sua respectiva fração ideal de 0,003734624, do terreno e pelos lotes 11-A e 09 do quarteirão 10 da 7ª Seção Urbana, com área de 2.002,82m², Belo Horizonte-MG. Matrícula nº 4625 do 9º Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG.
OBS: Há existência de ação em andamento sob o nº 5113065-70.2023.8.13.0024.

C) IMÓVEL: Fração Ideal de 15/3.800, que representará a LOJA 103, com 86,28m2, do empreendimento de uso comercial, denominado "PARQUE DAS ÁGUAS EMPRESARIAL", à ESTRADA DOS MENEZES, S/N°, no Alcântara, zona urbana, 1º distrito deste município, à ser construído sobre o lote de terreno 9C-1, do remembramento dos lotes 9B3, 9B4 e 9B5, e posterior desmembramento, o qual assim se descreve e caracteriza: 44,70m de frente, em 03 alinhamentos, o 1º com 11,65m, o 2º com 17,40m, e o 3º com 15,65m, confrontando esses alinhamentos com a Estrada dos Menezes e mais 12,27m em curva de concordância com a rua Niterói, aos fundos com 44,75m, confrontando com a área 7C, do lado direito com 81,69m, confrontando com a Rua Niterói e no lado esquerdo 58,17m, confrontando com o lote 9C2, perfazendo uma área total de 3.275,22m2. Matrícula nº 52925 do 4 º Oficio de imóveis de São Gonçalo/RJ.
OBS: Há existência de ações em andamento sob os nsº 5007668-88.2025.4.02.5101 e 5084544-55.2023.4.02.5101

D) Apartamento 1101 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes n° 8751, na Freguesia de Jacarepaguá, e fração correspondente ideal de 10/1870 para o apartamento do correspondente terreno que mede em sua totalidade 130,20m de frente a para Estrada dos Bandeirantes em 3 segmentos de: 68,50m, mais 51,67m em curva externa subordinada a um raio de 286,00m, mais 10,03m em curva interna subordinada a um zaio de 6,00m; 130,64m de fundos pela rua Abrahão Jabour; 70,45m à direita pela rua Pedro Calmon em dois segmentos de: 59,58m, mais 10,87m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m; 70,83m à esquerda em curva interna subordinada a um raio de 23,61m, com área total de 1868596-6(MP) CL 02433-1. 8.395,69m². Matrícula nº 392690 do 9º Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

E) IMÓVEL: O apartamento n° 213, localizado no 21º andar ou 21° pavimento do empreendimento denominado "SPAZIO HELBOR", situado na Rua Coelho Neto, nº 174, no Parque da Mooca, 26° subdistrito - Vila Prudente, com área privativa total de 100,90m², área comum de 88.390m², já incluído o direito à guarda de 02 carros de passeio na garagem coletiva do edifício, perfazendo uma área total construída de 189.290m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0099833520. O terreno, não qual está construído o referido empreendimento, encerra uma área de 3.190,04m². Matrícula nº 228.990 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.