

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, 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 **18/09/2026 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 **28/10/2026 às 14:00** horas por valor mínimo de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais).

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 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

4.1. 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.

4.1.1. 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.

4.2. 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.

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

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. Os débitos de IPTU pendentes, serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE, que deverá providenciar sua quitação perante o órgão competente, independentemente da data de constituição ou do fato gerador.

4.8. 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.

4.9. 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.

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

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

4.13. 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.

5 CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

5.1. 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: junto a 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 do imóvel relacionado no Anexo I 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 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.

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 inadimplimento 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. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

9.2. 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.

9.3. 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.

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

9.5. 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, 14 de setembro de 2026

AVRAHAM DICI

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO BEM:

- a) Um terreno com área de 4.000,00 m²., designado como lote 155 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 20,00 m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 121,00 m rumo de 175º (1941), do lado esquerdo mede 113,00 m rumo 160º (1941) e nos fundos em linha quebrada mede 41,00 m, divisando do lado direito com o lote 154, do lado esquerdo com o lote 156 e nos fundos com quem de direito, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. Matrícula nº 33 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP.
- b) Um terreno com área de 2.500,00 m²., lote nº 156 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 20,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 113,00 m rumo de 160º (1941), do lado esquerdo mede 103,00m rumo 156º30` (1941) e nos fundos mede 30,00m, divisando do lado direito com o lote 155, do lado esquerdo com o lote 157 e nos fundos com quem de direito, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. AVERBAÇÃO: para constar que o Caminho Seis denomina-se atualmente RUA ORLANDO TASCA, conforme Av.16 da matrícula nº 34, datada de 10 de abril de 2015. Matrícula nº 34 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP
- c) Um terreno com área de 2.000,00 m²., lote nº 158 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 20,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 91,00 m rumo de 148º (1941), do lado esquerdo mede 80,00m rumo 146º (1941) e nos fundos mede 26,00m, divisando do lado direito com o lote 157, do lado esquerdo com o lote 159 e nos fundos com quem de direito, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. Matrícula nº 35 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP
- d) Um terreno com área de 5.000,00 m²., lote nº 159 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, cuja descrição principia à beira do Caminho Seis, na divisa do lote 158,

daí segue pelo Caminho Seis numa distância de 15,00m, daí segue numa distância de 75,00m até a divisa com terrenos do Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, daí deflete à direita na distância de 30,00m, divisando com Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, daí deflete à direita na distância de 23,00m, divisando ainda com o mesmo Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, daí deflete à direita na distância de 100,00m, divisando com quem de direito, daí deflete à direita na distância de 80,00m divisando com o lote 158, até chegar no Caminho Seis, onde teve princípio, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. Matrícula nº 36 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP.

- e) Um terreno com área de 2.500,00 m2., lote nº 160 do quinhão 169, da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 15,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 75,00m, no lado esquerdo mede 90,00m rumo 10º (1941) e nos fundos mede 54,00m, divisando do lado direito com o lote 159, do lado esquerdo com o lote 161 e nos fundos com o Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. Matrícula nº 37 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP
- f) Um terreno com área de 5.000,00 m2., lote nº 161 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 25,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 83,00m, rumo 10º (1941), do lado esquerdo mede 140,00m rumo 357º30' (1941), e nos fundos mede 60,00m, divisando do lado direito com o lote 160, do lado esquerdo com Josefina Faria e nos fundos com Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. Matrícula nº38 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP.
- g) Um terreno com área de 2.500,00 m2., localizado na 5ª Secção do Sítio Bocaina, na gleba nº 55, quinhão 169, no perímetro urbano, medindo 20,00 m de frente para o Caminho Seis, de um lado com 148º medindo 91,00m, de outro lado com 156º30' medindo 103,00 m e nos fundos medindo 36,00m e dividindo de ambos os lados e fundos com Alonso Vasconcelos Pacheco e sua mulher, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. Matrícula nº 2.949 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP

OBSERVAÇÃO: Encontra-se em andamento ação nº **4053582-61.2025.8.26.0100/SP**, relacionada ao imóvel objeto do presente leilão.