Vire a chave
com Bayit.

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 **12 de novembro 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 **03 de dezembro de 2026 ás 14:00h pelo valor mínimo determinado pelo comitente**.

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. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, 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. Os imóveis serão vendidos, no estado em que se encontram, 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, previamente à arrematação, cientificar-se, por sua conta e risco, de todas as restrições, limitações, obrigações e condições incidentes sobre o imóvel, de natureza urbanística, ambiental, administrativa ou condominial, decorrentes da legislação municipal, estadual ou federal, inclusive quanto ao uso e ocupação do solo, zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza, convenções e especificações de condomínio, bem como imposições de loteamentos,

obrigando-se o ARREMATANTE a observá-las em decorrência da arrematação. O VENDEDOR não será responsável por quaisquer levantamentos, consultas ou providências para identificação dessas condições, nem responderá por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos, obrigações ou restrições de natureza 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 e regularização perante 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 que estiver ocupado por terceiros será de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE adotar, por sua conta e risco, todas as providências necessárias à sua desocupação, 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. Em razão do disposto na cláusula 5.9, o ARREMATANTE declara estar ciente e de acordo de que eventuais dificuldades, demora, custos ou impedimentos relacionados à desocupação do imóvel, inclusive decorrentes da adoção de medidas administrativas, extrajudiciais ou judiciais, constituem risco exclusivo do ARREMATANTE e, portanto, não poderão, sob qualquer hipótese, fundamentar pedido de desfazimento da arrematação, resolução do negócio ou restituição, total ou parcial, dos valores pagos.

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**: 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 de entrega da pessoa jurídica e dos sócios, referente ao último exercício, comprovante de endereço e demais documentos necessários à comprovação da capacidade econômica da pessoa jurídica e da origem lícita dos recursos a serem utilizados na arrematação. É obrigatório que o CNPJ esteja em situação regular perante a Receita Federal, bem como que não haja restrições cadastrais junto ao SCPC e SERASA.

5.21.2. **PESSOA JURÍDICA**: O ARREMATANTE deverá, sempre que solicitado, apresentar documentação idônea e suficiente para comprovar sua capacidade econômica e financeira para cumprimento das obrigações decorrentes da arrematação, bem como a origem lícita dos recursos empregados ou a serem empregados no pagamento do lance e demais valores devidos, sujeitando-se à análise e validação da documentação apresentada.

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

Vire a chave
com Bayit.

São Paulo/SP, 09 de setembro de 2026

ANEXO I

1) 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 m^2; área real comum de 109,328 m^2, inclusive com duas (2) vagas na garagem, perfazendo a área real total de 273,068 m^2 tendo no terreno a fração ideal de 4,16666%. 2. **Matrícula nº 63.544** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

2) 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.

3) SALA N° 812, localizada no 8° pavimento tipo da TORRE 2 do ITAGUAÇU TRADE CENTER, situado na Rua Sebastião Furtado Pereira (Marginal BR-101), Bairro Barreiros, neste Município e Comarca de São José/SC, com as following características: área real privativa de 32,75m^2, área real comum de 28,57m^2, área real total de 61,32m^2 e fração ideal do terreno de 0,300997%. O terreno onde será construído o referido edifício possui a área total de 3.481,00m^2. **Matrícula nº** 118.832 do Registro de Imóveis de São José/SC. e **VAGA DE GARAGEM SIMPLES COBERTA N° 234**, localizada no pavimento garagem 2 (pilotis) do ITAGUAÇU TRADE CENTER, situado na Rua Sebastião Furtado Pereira (Marginal BR-101), Bairro Barreiros, neste Município e Comarca de São José/SC, com as following características: área real privativa de 12,00m^2, área real comum de 5,23m^2, área real total de 17,23m^2 fração ideal do terreno de 0,055145%. O terreno onde será construído o referido edifício possui a área total de 3.481,00m^2.

4) SALA N° 808, localizada no 8º pavimento tipo da TORRE 2 do ITAGUAÇU TRADE CENTER, situada na Rua Sebastião Furtado Pereira (Marginal BR-101), Bairro Barreiros, neste Município e Comarca de São José/SC, com as following características: área real privativa de 33,11m^2, área real comum de 28,88m^2, área real total de 61,99m^2 e fração ideal do terreno de 0,304306%. O terreno onde será construído o referido edifício possui a área total de 3.481,00m^2. **Matrícula nº** 118.828 do Registro de Imóveis de São José/SC. **e VAGA PARA MOTO COBERTA N°** 16M, localizado no e pavimento garagem 1 do ITAGUAÇU TRADE CENTER, situado na Rua Sebastião Furtado Pereira (Marginal BR-101), Bairro Barreiros, neste Município Comarca de São José/SC, com as following características: área real privativa de 2,20m^2, área real comum de 0,96m^2, área real total de 3,16m^2 e fração ideal do terreno de 0,010110%. O terreno onde será construído o referido edifício possui a área total de 3.481,00m^2.

bayit

Vire a chave
com Bayit.