EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

Proprietário 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 **12/11/2026 ás 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 **15/12/2026** às **14:00** horas por valor mínimo determinado pelo comitente para cada imovel.

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. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que o (s) **IMÓVEL(is)** se encontram livres de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais. Caso haja débitos com fato gerador anterior à data do leilão, tais valores são de responsabilidade do **VENDEDOR**.

4.2. O **VENDEDOR** tem ciência de que o leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, sendo que a participação no leilão implica automática anuência, sem qualquer restrição ou ressalva, ao quanto estabelecido neste Edital e na legislação aplicável a este tipo de procedimento.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os **IMÓVEIS** 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 dos **IMÓVEIS** pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, cancelar o leilão, 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 nestes.

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 dos **IMÓVEIS**, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos **IMÓVEIS** 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. Os IMÓVEIS serão vendidos 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 os **IMÓVEIS**, 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 dentro do prazo de 24 horas na assinatura da ata de arrematação, 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: Financiado após prévia análise de crédito junto a instituição financeiro de escolha do comprador;

c) Consórcio: O pagamento do valor poderá ser realizado por meio de consórcio, desde que o consórcio esteja aprovado pela administradora e o crédito esteja disponível para a utilização dentro dos prazos aqui descritos.

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**.**

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30

(trinta) dias, contados da data da homologação da venda, sob pena de multa fixada de 0,2% do valor do preço até o cumprimento da obrigação em falta, limitada a 20%. Na hipótese de pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que comprovadamente impeça a lavratura do instrumento de compra e venda. 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.

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;

a) 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 n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

ANEXO I

LOTE 01 – MATRÍCULA Nº 44.982 – LOTE 06, QUADRA I, LOTEAMENTO VEREDAS DO LAGO – CRISTAIS/MG

Descrição do imóvel: Um lote de terreno de nº 06, da quadra I, situado na Rua das Palmeiras, loteamento Veredas do Lago, em Cristais-MG, com área de 2.284,40 m², e a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'07,422" W, Lat: 20°50'36,889" S e Altitude: 791,200 m; deste segue, confrontando com a Rua das Palmeiras, com os seguintes azimutes e distâncias: 132°37' e de 20,12 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'06,910" W, Lat: 20°50'37,332" S e Altitude: 791,400 m; deste segue, confrontando com o Lote 7 da Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 242°45' e de 94,30 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'09,811" W, Lat: 20°50'38,736" S e Altitude: 769,000 m; deste segue, confrontando com Furnas Centrais Elétricas S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 324°53' e de 0,11 m até o vértice ED7-P-1548, de coordenadas Lon: 45°36'09,814" W, Lat: 20°50'38,732" S e Altitude: 769,000 m; 310°47' e de 31,51 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'10,640" W, Lat: 20°50'38,062" S e Altitude: 769,000 m; deste segue, confrontando com o Lote 5 da Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 68°48' e de 99,73 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'07,422" W, Lat: 20°50'36,889" S e Altitude: 791,200 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local). Inscrição Municipal: 01.01.501.0106.001/5677.

Matrícula nº 44.982 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Belo/MG (Registro de Imóveis Maia Rios).

LOTE 02 – MATRÍCULA Nº 44.988 – LOTE 12, QUADRA I, LOTEAMENTO VEREDAS DO LAGO – CRISTAIS/MG

Descrição do imóvel: Um lote de terreno de nº 12, da quadra I, situado na Rua das Palmeiras, loteamento Veredas do Lago, em Cristais-MG, com área de 1.857,85 m², e a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'04,159" W, Lat: 20°50'39,707" S e Altitude: 792,200 m; deste segue, confrontando com a Rua das Palmeiras, com os seguintes azimutes e distâncias: 132°33' e de 21,81 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'03,603" W, Lat: 20°50'40,187" S e Altitude: 793,000 m; deste segue, confrontando com o Lote 13 da Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 223°51' e de 73,35 m até o vértice ED7-V-0170, de coordenadas Lon: 45°36'05,362" W, Lat: 20°50'41,908" S e Altitude: 769,000 m; deste segue, confrontando com Furnas Centrais Elétricas S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 299°34' e de 27,85 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'06,200" W, Lat: 20°50'41,461" S e Altitude: 769,000 m; deste segue, confrontando com o Lote 11 da Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 47°34' e de 79,90 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'04,159" W, Lat: 20°50'39,707" S e Altitude: 792,200 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das

coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local). Inscrição Municipal: 01.01.501.0112.001/5683.

Matrícula nº 44.988 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Belo/MG (Registro de Imóveis Maia Rios).

LOTE 03 – MATRÍCULA Nº 45.057 – LOTE 10, QUADRA IV, LOTEAMENTO VEREDAS DO LAGO – CRISTAIS/MG

Descrição do imóvel: Um lote de terreno de nº 10, da quadra IV, situado na Rua dos Ipês, loteamento Veredas do Lago, em Cristais-MG, com área de 901,36 m^2, e a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'01,305" W, Lat: 20°50'37,907" S e Altitude: 805,100 m; deste segue, confrontando com a Rua dos Ipês, com os seguintes azimutes e distâncias: 124°09' e de 20,00 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'00,733" W, Lat: 20°50'38,272" S e Altitude: 804,500 m; deste segue, confrontando com o Lote 11 da Quadra 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 198°24' e de 46,93 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'01,246" W, Lat: 20°50'39,721" S e Altitude: 799,900 m; deste segue, confrontando com o Lote 39 da Quadra 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 308°58' e de 21,25 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'01,818" W, Lat: 20°50'39,286" S e Altitude: 800,400 m; deste segue, confrontando com o Lote 9 da Quadra 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 19°16' e de 44,92 m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'01,305" W, Lat: 20°50'37,907" S e Altitude: 805,100 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local). Inscrição Municipal: 01.01.501.0410.001/5752. **Matrícula** nº 45.057 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Belo/MG (Registro de Imóveis Maia Rios).

São Paulo/SP, 22 de setembro de 2026

AVRAHAM DICHI
JUCESP sob nº 1461.