# EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O proprietário SANDRO ROGÉRIO RUIZ CRIADO, ELISA GERMANO, MIGUEL GERMANO, doravante denominados simplesmente VENDEDORES, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o (s) imóvel (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 **26/02/2025** 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 o segundo leilão no dia **07/04/2025** ás 14:00 horas por valor mínimo de **R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil 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. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que o **IMÓVEL** se encontra livre e desembaraçado de impostos, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização esteja informado no texto do lote e será de responsabilidade única e exclusiva do arrematante vencedor. À exceção das despesas de consumo, que deverão ser arcadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**, caso haja débitos tributários 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. 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*", 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.

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 o **IMÓVEL**, 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, 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.

**c) Financiado:** junto à instituição financeira de escolha do **COMPRADOR**, após prévia análise de crédito, em caso de **IMOVEL** desocupado.

## 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 **em caso de imovel desocupado.**

8.2. 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.

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 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**.

8.6. 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;

b) 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.

São Paulo/SP, 25 de fevereiro de 2025.

# ANEXO I

**IMOVEL:** Um prédio nº 805 da Rua XV de Novembro, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba e seu respectivo terreno medindo 55,50 metros de frente para referida rua XV de Novembro, 37,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imovel, 40,00 metros no lado esquerdo, e nos fundos (...).

R. Quinze de Novembro, 847 - Vila Mendonça, Araçatuba - SP, 16015-095.

**MATRÍCULA nº** 7674 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP.

**Cadastro Municipal:** 1.11.00.14.0004.0186.01.00/ 1.11.00.14.0004.0186.02.00 e 1.11.00.14.0004.0186.03.00.