EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.864.992/0001-42, com sede na Rua Alves Guimarães, n 1212, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.410-002, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do **FUNDO DE LIQUIDACAO FINANCEIRA FIDC - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliário nº 472, de e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob n° 19.221.032/0001-45, com sede na Rua Alves Guimarães, n 1212, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.410-002**,** doravante denominado simplesmente VENDEDOR (A), torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis 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 **29/07/2025** 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 no dia **04/09/2025** às 14:00 horas por valor mínimo de venda determinado pelo comitente descrito em cada lote.

1. OBJETO

1.1. A alienação condicionada dos imóveis disponíveis pela 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 eventuais ônus existentes sobre o imovel, será de responsabilidade única e exclusiva do VENDEDOR sua quitação/regularização no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da assinatura do instrumento de compra e venda. 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** 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.

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, 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 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 180 (cento e oitenta) 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, 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;

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, 28 de julho de 2025