Vire a chave
com Bayit.

EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

A proprietária e incorporadora, doravante denominado simplesmente VENDEDOR (A), torna público, nos termos da legislação vigente Lei nº 4.591/1964, e demais aplicáveis, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os **direitos aquisitivos referentes às futuras unidades** descritas no anexo I 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.

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 **23/10/2025** 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 no dia **24/11/2025** às 14:00 horas por valor mínimo determinado pelo comitente vendedor.

1. OBJETO

1.1. A alienação condicionada dos direitos e obrigações, das futuras unidades em fase de construção, disponíveis pelo vendedor pelas condições 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**, declara sob as penas da lei, que o (s) empreendimento (s) encontra-se **em fase de construção**, com previsão de conclusão e entrega descrita em cada lote.

4.2 As unidades encontram-se livres e desembaraçadas de ônus reais, exceto aqueles inerentes ao próprio financiamento/construção e obrigações condominiais futuras.

4.3 Eventuais dívidas tributárias ou condominiais anteriores à arrematação, relacionadas aos direitos ora cedidos, correrão por conta do **VENDEDOR**.

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**.

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.

5.5. O arrematante declara que a participação no leilão implica **plena ciência** da situação física e jurídica da unidade, em fase de execução da obra, não tendo até a presente data matrícula individualizada, e da inexistência de posse imediata até a conclusão do empreendimento.

5.6. A entrega da unidade dependerá da finalização da construção, e cumprimento das demais condições previstas no memorial e no contrato padrão de aquisição.

5.7. adquire o **IMÓVEL** como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar das características, do estado físico e exigir eventuais mudanças, apregoado, sendo certo que o Vendedor, em nenhuma hipótese, ser responsabilizado por qualquer defeito ou vício de construção.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

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

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

5.15. 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 entrada de 35% (trinta 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 de 65% em única parcela no habite-se.

b) 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 do encerramento do leilão.

c) Financiado: junto à instituição financeira de escolha do comprador, 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** será formalizada por meio de instrumento de compra e venda, podendo inclusive contratar financiamento bancário**.**

8.2. O arrematante declarar ciência de que à outorga da escritura, somente será possível, quando da individualização das matrículas podendo ocorrer eventual demora decorrente da atuação dos órgãos públicos;

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. 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**.

8.5. A entrega da unidade dependerá da finalização da construção, e cumprimento das demais condições previstas no memorial e no contrato padrão de aquisição.

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 6% (seis por cento) da arrematação, bem como, poderá ainda o Leiloeiro cobrar o valor , e 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 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.

11.2. O Leiloeiro e a organização de leilões é isento de quaisquer responsabilidades. As

demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº. 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo decreto nº. 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

11.3. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel: (11) 917194582 ou por escrito, via e- mail: contato@portalbayit.com.br.

São Paulo/SP, 13 de outubro de 2025

ANEXO I

01) FACHADA ATIVA 02 (dois), que se localizará no 1º subsolo, terá 125.970m2 de área privativa total e uma área comum de 7.908m2, perfazendo uma área real total de 133.878m2, a qual corresponderá o coeficiente de proporcionalidade de 0,5410%; **MATRÍCULA** (MÃE): 137.057 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data de entrega do empreendimento: junho de 2026.

02) Loja 01- 90,02m² área privativa total

MATRÍCULA (MÃE): 166.048 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data de entrega do empreendimento: Outubro de 2026.

03) Loja 04 - 73,66m² área privativa total

MATRÍCULA (MÃE): 166.048 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data de entrega do empreendimento: Outubro de 2026.

04) Loja 02 com acesso pela Rua Baronesa de Itu, n° 133; O empreendimento imobiliário denominado "BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC" será assim descrito, conforme o projeto de construção anteriormente mencionado. **MATRÍCULA** (MÃE): 141.772 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data de entrega do empreendimento: janeiro de 2027.

05) Loja 04 com acesso pela Rua Baronesa de Itu, n° 97; O empreendimento imobiliário denominado "BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC" será assim descrito, conforme o projeto de construção anteriormente mencionado. **MATRÍCULA** (MÃE): 141.772 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data de entrega do empreendimento: janeiro de 2027.