

## 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](http://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 **27/04/2026** 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 **15/06/2026** às 14:00 horas por valor mínimo de R\$ 3.200.000,00.

### 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](http://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](http://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** 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 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](mailto:contato@portalbayit.com.br).

11.5. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 14 de abril de 2026

**BEM: 01)IMÓVEL:** IMÓVEL: GLEBA 06-01 sinuada na AVENIDA HEINRICH REISMANN, localizada no bairro LARANJA AZEDA, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com área de 42.678,37 m<sup>3</sup>, que assim se descreve: O perímetro descrito está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no ponto denominado "posto P294" de coordenadas Planas Retangulares Relativas, Sistema UTM-Datam, E 348.745,799 meN 7.441.558,660 m referentes ao Meridiano Central 45 WGr, deste segue confrontando com a Avenida Heinrich Reismann, com azimute de 118°21'39" e distância de 20,8 m, segue até o ponto P106 de coordenadas E-348.764,077 m-N-7.441.548,793 m; segue com azimute de 118°21'39" e distância de 20,8 m, segue até o ponto P106 de coordenadas E 348.764,077 m-N-7.441.548,793 m; segue com azimute de 129°00'47" e distância de 9,3 m, segue até o ponto P107 de coordenadas -E-348.771,335 m N-7.441.542,913 m, segue com azimute de 130°39'26" e distância de 21,2 m, segue até o ponto P108 de coordenadas E 348.787,404 m N7.441.529,113 m segue com azimute de 129°40'11" e distância de 11,2 m, segue até o ponto P109 de coordenadas - E-348.796,024 m N-7.441.521,963 m segue com azimute de 126°32'25" e distância de 10,6 m, segue até o ponto P110 de coordenadas - E 348.804.550 m-N-7.441.515.646 m, segue com azimute de 120°18'57" e distância de 7,3 m, segue até o ponto P111 de coordenada E 348.819.893 m.N 7.441.511.937 mc segue com azimute de 118°23'39" e distância de 7,3 m, segue até o ponto P112 de coordenada E 348.817.311 m N 7.441.508.467 m, segue com azimute de 109°03'01" e distância de 23,9 m, segue até o ponto P113 de coordenada - E-348.839.945 m - N 7.441.500.651 mc segue com azimute de 107°43'49" e distância de 35,9 m, segue até o ponto P114 de coordenada 348.874,155 m N 7.441.489,713 m segue com azimute de 106°10'22" e distância de 41,6 m, segue até o ponto P197 de coordenada E 348.914,156m-N-7.441.478,113 m, deste, segue confrontando com a Gleba 06-02 (mat. 157.843), segue com azimute de 222 5800" e distância de 264,4 m, segue até o ponto P198 de coordenada- E-348.733,921 m-N-7.441.284,608 m; deste, segue confrontando com o rei da mat. 15.219, segue com azimute de 3101927" e distância de 11,5 m, segue até o ponto P20 de coordenada E-348.725,162 m-N-7.441.292,042 m; segue com azimute de 310°25'55" e distância de 23,7 m, segue até o ponto P21 de coordenada-E-348.707,117 m-N-7.441.307,417 mc, segue com azimute de 3094513" e distância de 33,2 m, segue até o ponto P22 de coordenada E 348.681,597 m N 7.441.328,644 m; segue com azimute de 309°58'52" e distância de 24,6 m, segue até o ponto P23 de coordenada - E-348.662,775 m-N-7.441.344,427 m, segue com azimute de 310°49'18" e distância de 27,9 m, segue até o ponto P24 de coordenada - E-348.641,674 m-N-7.441.362,656 m; segue com azimute 348.620,501(...) **Matrícula nº 157.852 do Cartório de Registro de**

Imóveis de Atibaia/SP