

EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O (a) proprietário (a) possuidor doravante denominado simplesmente VENDEDOR (A), torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis 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 **04/09/2026** às 14:00 horas por valor mínimo da avaliação e o **SEGUNDO** leilão, caso o primeiro não haja lances, encerrará no dia **21/10/2026** às **14:00** horas por valor mínimo determinado pelo comitente.

1. OBJETO

1.1. A alienação do imóvel relacionado 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, taxas, contribuições, **Caso haja débitos com fato gerador anterior à data do leilão, tais valores são de responsabilidade do VENDEDOR.**

4.2 O ADQUIRENTE declara ter plena ciência de todas as condições, características, ônus, pendências, ações judiciais, e demais observações eventualmente descritas nos respectivos lotes.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I 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 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 dos imóveis, 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 aos antes da realização do leilão.

5.3. Fica consignado que os imóveis descritos no Anexo I deste Edital encontram-se fisicamente interligados, constituindo unidade do tipo dúplex, motivo pelo qual eventual separação física, regularização, individualização, desmembramento, unificação, averbação ou qualquer outra providência necessária perante os órgãos competentes, inclusive cartório de registro de imóveis, prefeitura, concessionárias e demais repartições públicas, será de exclusiva responsabilidade do arrematante/comprador, correndo às suas expensas todos os

custos, taxas, tributos, emolumentos e despesas decorrentes, nada podendo ser reclamado do vendedor ou do leiloeiro a qualquer título.

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 e de 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 proposta a ser pago dentro do prazo de 24 horas, contados da homologação pelo vendedor; e

a.1) Saldo remanescente em única parcela na assinatura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 30 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda.

c) Financiado: junto a instituição financeira de escolha do comprador, após prévia análise de crédito.

c.1) O interessado que pretender utilizar financiamento bancário deverá providenciar, sob sua exclusiva responsabilidade, a análise e aprovação de crédito perante a instituição financeira escolhida, devendo apresentar a respectiva carta de aprovação ou documento equivalente em prazo não inferior a 5 (cinco) dias antes da data designada para o leilão.

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 dos imóveis relacionados no Anexo I 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, 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.

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 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. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. 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, 01 de Setembro de 2026

ANEXO I

1. UNIDADE AUTÔNOMA Nº 15 (quinze), consistente no terreno a seguir descrito, destinado a receber uma casa residencial a ser construída no CONDOMÍNIO JARDIM VÊU DA NOIVA. O terreno mede 25m em reta de frente para a passagem E mais 3m em curva também de frente para a mesma passagem; do lado esquerdo de quem da referida passagem olha para a unidade mede 34m onde confronta com a viela 17; do lado direito mede 42m onde confronta com a unidade 14; e aos fundos mede 27m onde confronta com a área de uso comum, encerrando uma área de 1.025m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4553% ou seja 1.489,81m² no terreno /global e igual fração ideal nas demais partes de uso comum condomínio. **Matrícula** nº 25.101 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão.
2. IMOVEL-UNIDADE AUTÔNOMA Nº 14 (quatorze), do CONDOMÍNIO JARDIM VÊU DA NOIVA, consistente no terreno a seguir descrito, destinado/a receber a construção de uma casa residencial, a ser construída.-o terreno mede 6,50ms., em curva de frente para a passagem E, mais 18,00ms., em reta também de frente para a referida passagem; do lado esquerdo de quem da referida passagem olha, para a unidade mede 42,00ms., onde confronta com a unidade 15, do lado direito mede 49,50ms., onde confronta com a unidade 13 e nos fundos mede 32,00ms., onde confronta com uma área de uso comum, encerrando uma área de 1.285,00ms². (hum mil, duzentos e oitenta e cinco metros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5707% no terreno total de demais áreas de uso comum do condomínio. **Matrícula** nº 18955 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão.
3. --UNIDADE AUTONOMA nº 13 (treze), do CONDOMÍNIO JARDIM VÊU DA NOIVA, consistente no terreno a seguir descrito, destinada a receber a construção de uma casa residencial, a ser construída- 0 terreno mede 11,00ms., em curva de frente para a passagem E, mais 13,00ms., em curva também de frente para a mesma passagem do lado esquerdo de quem da referida passagem olha para a unidade mede 49,50ms., onde

confronta com a unidade 12, do lado direito mede 45,00ms., onde confronta com a unidade 12; e, aos fundos mede 31,00ms., onde confronta com a área de uso comum encerrando uma área de 1.215,00ms²., (hum mil, duzentos e quinze metros quadrados); correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5396% no terreno total e demais área de uso comum do Condomínio. **Matrícula** nº do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão.