

EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

A proprietária possuidora, doravante denominada simplesmente VENDEDORA, 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 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 **caso** haja débitos com fato gerador anterior à data do leilão, tais valores são de responsabilidade do VENDEDOR.

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, reservando-se o direito de análise segundo critérios de crédito, compliance, prevenção à lavagem de dinheiro e normas anticorrupção, 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 é o que segue descrito abaixo para cada imóvel, valores estes que não englobam comissão do leiloeiro que também será de responsabilidade do arrematante:

a) Loja 1 – R\$ 3.986.413,90 (três milhões, novecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e treze reais com noventa centavos)

b) Loja 2 – R\$ 5.013.586,10 (cinco milhões, treze mil, quinhentos e oitenta e seis reais com dez centavos)

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 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 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 ofertar lances, se emancipados ou assistidos, 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 após a decisão de seguimento com a homologação que é exclusiva do VENDEDOR.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O valor da arrematação deverá ser pago da seguinte forma:

a) **Á vista:** com sinal de 30% (trinta 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, em até 10 dias da convocação da VENDEDORA.

b) 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 particular de promessa de compra e venda.

- 8.2.** O VENDEDOR deverá fornecer o instrumento particular de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação da venda.
- 8.3.** O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação..
- 8.4.** Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, bem como da aprovação do financiamento junto a qualquer instituição financeira que vier a eventualmente contratar. A confecção do instrumento particular de promessa compra e venda, caberá exclusivamente ao VENDEDOR, ficando o arrematante obrigado a comparecer às assinaturas em data definida pelo 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

Loja 01 – Localizada no 1º e 2º Subsolos da Torre Paris, com área privativa coberta de 1.003,100 m², área privativa total de 1.003,100 m², área comum de 14,421 m², área total de 1.017,521 m² e fração ideal de 0,022651.

Loja 02 – Localizada no 1º e 2º Subsolos da Torre Paris, com área privativa coberta de 1.243,150 m², área privativa total de 1.243,150 m², área comum de 18,417 m², área total de 1.261,567 m² e fração ideal de 0,027974.

Observação: As lojas descritas não possuem matrícula imobiliária individualizada, integrando a matrícula-mãe do empreendimento, sendo suas características, áreas e frações ideais aquelas constantes do registro de incorporação. A individualização registral, quando cabível, ficará sujeita às providências e exigências dos órgãos competentes.

Matrícula unificada do empreendimento nº 277.696 do 18º cartório de registro de imóveis de São Paulo/SP.