EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

A proprietária **TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S.A,** pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 12.130.744/0001-00, com endereço na Avenida Santo Amaro, 48 andar 2 Conj 21 E 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, 7107 - SP doravante denominada simplesmente VENDEDORA, torna público, que venderá em leilão do tipo "Condicional", 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 **13/11/2026 ás 12:00 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 o segundo leilão no dia **16/12/2026 ás 12:00** horas por valor mínimo determinado pelo vendedor.

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. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. 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 liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do vendedor. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso.

4.5 Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá 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.

4.6 Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item abaixo do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter "ocupado".

4.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da realização do leilão (incluindo IPTU e cotas condominiais), serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, independentemente da data em que ocorra a efetiva desocupação ou imissão física na posse, constituindo a assunção imediata destes passivos condição comercial essencial do negócio.

4.8 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

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

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

4.13 Caso o procedimento de execução extrajudicial ou o presente leilão venham a ser suspensos, sustados ou questionados por medida judicial liminar provocada pelo devedor fiduciante ou por terceiros, tal evento será considerado fato superveniente alheio à vontade do

VENDEDOR. O VENDEDOR empenhará seus melhores esforços e adotará todas as medidas juridicamente cabíveis para reverter a referida decisão e restabelecer a regularidade do certame no menor prazo possível, ficando estabelecido que o arrematante não terá direito a qualquer indenização, retenção, reembolso de custos operacionais, incidência de multas contratuais ou reparação por perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do período de suspensão ou da demora na formalização do negócio**.**

5. DÉBITOS:

5.1 O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, bem como os débitos vencidos que estejam anunciados nas observações dos lotes, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionária**s** de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive:

(a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral,

(b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e

(c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento do valor do arremate deverá ser feito por meio de depósito, ou, TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pelo VENDEDOR, em conformidade com as condições de pagamento estabelecidas abaixo;.

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.

b) Financiado:

b. 1- Ocupado: Financiamento CashMe, devendo os interessados se manifestarem formalmente por e-mail, em até 10 dias da data do leilão para aprovação e apresentação das condições.

b.2 - Desocupado: 30% de entrada + financiamento em outra instituição, devendo os interessados em financiamento se manifestarem formalmente por e-mail, em até 10 dias antes da data do leilão, para aprovação prévia da comitente. No dia do leilão, se aprovada a condição, já deve possuir a carta de crédito aprovada

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. Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 30 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor.

8.2 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.

8.3 O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.

8.4 Correrão por conta do Arrematante todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus .

8.5. O arrematante declara-se expressamente ciente e concorde com todas as demandas judiciais apontadas na descrição do lote específico, bem como com eventuais novas distribuições de ações judiciais, recursos ou incidentes processuais protocolados em desfavor do VENDEDOR ou que envolvam o imóvel nos dias antecedentes à realização do leilão, assumindo o comprador o risco integral decorrente dessas novas demandas, competindo-lhe a realização de auditoria jurídica de última hora (due diligence diária) até a data do certame, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, direito de regresso ou indenização decorrente de litígios pendentes ou novos.

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. EVICÇÃO DE DIREITOS:

10.1 O comitente vendedor responderá pela evicção de direitos estritamente até o limite do valor nominal recebido a título de arremate, excluídas de forma absoluta quaisquer indenizações por lucros cessantes, danos morais, perda de uma chance, valorização imobiliária ou benfeitorias voluntárias, declarando o arrematante que a presente aquisição assume caráter aleatório e que o preço ofertado ponderou o risco associado, nos termos do art. 448 do Código Civil

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. 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.

11.2. 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.

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

11.4. 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, 10 de novembro de 2026.

ANEXO I

1) **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º pavimento do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARRION LUXURY EDITION", situado na Rua Caiubi nº 489, no 19º Subdistrito – Perdizes, com o respectivo depósito nº 01, localizado no 3º subsolo, e as respectivas vagas de garagem nºs 19M, 20M, 21M e 22M, localizadas no 3º subsolo, contendo o apartamento a área real privativa de uso exclusivo de 582,440m^2, o correspondente depósito acessório a área real privativa de 8,080m^2, as correspondentes vagas de garagem acessórias a

área real privativa total de 39,480m², a área real comum de 292,887m², totalizando 922,887m² de área real total construída, com a fração ideal de 5,297490% no terreno.

Matrícula nº 116.834 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP. Contribuinte municipal nº **021.092.0054-5**.

Imovel Ocupado.

OBS: Há em curso processo sob o n° 1120769-74.2024.8.26.0100 em trâmite na 24ª Vara Cível - Foro Central Cível.