EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O proprietário doravante denominado simplesmente VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "Condicional", os imóveis de sua propriedade, relacionados 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 **16/11/2026 às 14:00 horas** por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, encerrando-se o segundo leilão no dia **14/12/2026 às 14:00 horas** por valor mínimo determinado pelo vendedor.

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 eventuais débitos com fato gerador anterior à data do leilão, os quais, se existentes, serão de responsabilidade do comitente vendedor a regularização. O imóvel, contudo, será alienado com as averbações e constrições ainda ativas em sua matrícula (penhoras, indisponibilidades, arrolamentos e demais ônus), das quais o arrematante declara ter pleno conhecimento.

4.1.1. As providências necessárias ao levantamento e cancelamento das averbações ativas descritas no Anexo I, junto aos juízos, órgãos e cartórios competentes, bem como todas as despesas delas decorrentes (custas, emolumentos, taxas e honorários), serão de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**, não cabendo à outra parte qualquer ônus a esse título.

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 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, consultando a disponibilidade previamente.

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 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) À 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: Financiado após prévia análise de crédito junto a instituição financeira 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, com envio da comprovação em até 5 dias antes do 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. 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.

11.5. As demais condições obedecerão 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.

ANEXO I – RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

1) **Descrição:** Lote 04 da Quadra 04, com área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), mais ou menos, com limites e confrontações de acordo com a planta. A casa anteriormente existente (105,00m²) foi totalmente demolida (AV-09 e AV-10), tendo sido averbada a baixa de construção de **prédio não residencial** (AV-11 e AV-12), com área construída total de 637,07m², assim distribuída: 1º pavimento – 63,32m²; 2º pavimento – 25,58m²; 3º pavimento – 468,38m²; 4º pavimento – 79,79m², conforme projeto visado em 20/10/2010.

Matrícula: nº 89.446 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

Endereço: Rua Major Delfino de Paula, nº 2.177, Bairro São Francisco (antiga Vila São Francisco – 2ª Seção), Belo Horizonte/MG.

Índice cadastral (IPTU): 878004 004 0017 (AV-133).

---

2) **Descrição:** Imóvel composto por: (i) **Lote 06 da Quadra G**, sito à Rua E, integrante do empreendimento POLOPLAST, com as seguintes medidas e confrontações: 60,00m de frente para a Rua E; 115,00m à direita limitando-se com o lote 07; lado esquerdo com 50,00m limitando-se com o lote 02, mais 20,00m limitando-se com o lote 03 e 65,00m limitando-se com os lotes 03, 04 e 05; 40,00m de fundo limitando-se com área do brejo e quadra L, com área total de 5.600,00m²; e (ii) **Lote 02 da Quadra G**, sito à Rua “D”, integrante do mesmo empreendimento, com 50,00m de frente limitando-se com a Rua “D”; 44,00m à direita limitando-se com a Rua “E”; 50,00m de fundo limitando-se com o lote 01, com área total de 2.200,00m². Área total de terreno: 7.800,00m².

Matrícula: nº 5.540 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari/BA – CNM 005637.2.0005540-40

Endereço: Ruas “E” e “D”, Quadra G, Empreendimento POLOPLAST, Camaçari/BA.

São Paulo/SP, 13 De novembro de 2026

Avraham Dichi

JUCESP sob nº 1461