

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O(s) comitente(s) vendedor(es) e proprietário(s) de imóveis provenientes de dação em pagamento de dívidas ou consolidação de propriedade, devoluções, distrato e imóveis dados em pagamentos de novas unidades de fundo imobiliários, construtoras e incorporadoras, com imóveis administrados sob gestão e administração / e procuração de ONEBID&RL gestão e intermediação de ativos sob CNPJ 53.893.278/0001-00 com endereço a Av. Prefeito Osmar Cunha, 416 sala 1108 - Centro Florianópolis SC, autorizam o leiloeiro responsável, através do sítio eletrônico de leilões judiciais & extrajudiciais “Raicher Leilões” ([www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br)) com escritório físico a Alameda Lorena, 800 Sala 1504 Bairro Jardim Paulista, São Paulo / SP, tendo como responsável técnico o leiloeiro oficial responsável do site descrito ao site de leilões, á proceder leilão de unidades abaixo relacionadas através de leilão online (maior oferta condicional):

**DATAS E HORÁRIOS:** 1ª PRAÇA que iniciará a partir de **06 de junho de 2024, às 11h00min e se encerrará em 07 de junho de 2024, às 11h00min.** Não havendo lances no valor de tabela interna, seguirá a **2ª PRAÇA**), iniciando-se em **07 de junho de 2024, às 11h00min e se encerrará em 18 de junho de 2024, às 11h00min.** Em lances e condicionais conforme previstos abaixo, relativos aos seguintes **LOTES RELACIONADOS ABAIXO:**

**LOTE 01) Apartamento nº 218, do Condomínio VN Casa Turiassú, sito a Rua Turiassú, nº 1.347, com 76,896 m2 de área privativa, 86,315 m2 de área comum, totalizando 163,211 m2, com 01 vaga de garagem - Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 439.000,00 (quatrocentos e trinta e nove mil reais).**

**LOTE 02) Apartamento nº 207, do Condomínio VN Casa Álvaro Rodrigues, sito a Rua Álvaro Rodrigues, nº 295, com 42,300 m2 de área privativa, 49,363 m2 de área comum, totalizando 91,663 m2, com 01 vaga de garagem – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 389.000,00 (trezentos e oitenta e nove mil reais).**

**LOTE 03) Apartamento nº 142, do Condomínio VN Casa Alameda Campinas, sito a Alameda Campinas, nº 708, com 73,385 m2 de área privativa, 81,402 m2 de área comum, totalizando 154,787 m2, com 01 vaga de garagem – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 899.000,00 (oitocentos e noventa e nove mil reais).**

**LOTE 04) Apartamento nº 418, do Condomínio Vita Bom Retiro Residencial, sito a Rua Anhaia, nºs 871, 879, 883 e 887, com 14,900 m2 de área privativa, 5,753 m2 de área comum, totalizando 20,653 m2, sem vaga de garagem – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 99.500,00 (noventa e nove mil e quinhentos reais).**

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

**LOTE 05) Apartamento nº 518, do Condomínio Vita Bom Retiro Residencial, sito a Rua Anhaia, nºs 871, 879, 883 e 887, com 14,900 m<sup>2</sup> de área privativa, 5,753 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 20,653 m<sup>2</sup>, sem vaga de garagem – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 336.176,80 (trezentos e trinta e seis mil, cento e setenta e seis reais e oitenta centavos) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais).**

**LOTE 06) Apartamento nº 1411, do Condomínio Vita Bom Retiro Residencial, sito a Rua Anhaia, nºs 871, 879, 883 e 887, com 30,420 m<sup>2</sup> de área privativa, 36,371 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 66,791 m<sup>2</sup>, com 01 vaga de garagem – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 418.000,00 (quatrocentos e dezoito mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais).**

**LOTE 07) Apartamento não residencial nº 209, do Condomínio VN Turiassú 1473, sito a Rua Turiassú, nº 1.473, com 17,200 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 60,190 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, 23,804 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 101,194 m<sup>2</sup>, com 02 vagas de garagem de uso comum compartilhadas – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).**

**LOTE 08) Apartamento não residencial nº 212, do Condomínio VN Turiassú 1473, sito a Rua Turiassú, nº 1.473, com 17,200 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 55,250 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, 22,894 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 95,344 m<sup>2</sup>, com 02 vagas de garagem de uso comum compartilhadas – Valores: 1ª praça lance inicial R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) e em 2ª praça lances a partir de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Leia atentamente as condições de venda antes de solicitar habilitação no lote, uma vez que lances e ofertas em site de leilão são irrevogáveis e irretroatáveis; Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer em moeda nacional, em leilão de modo on-line, obedecendo as às condições deste edital e normas e regras de nosso sitio eletrônico, reservando-se à VENDEDORA (COMITENTE), o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro; Os interessados na arrematação do imóvel, previamente à “dar” lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar o imóvel in loco, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas características ou do estado de conservação do imóvel adquirido. A venda será celebrada em caráter **AD CORPUS**, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

complemento de áreas, ou alegar desconhecimento das condições, características, plantas de imóveis ou algo do gênero tão pouco e estado de conservação, não lhe sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese; 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. 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, às quais, estará obrigado a respeitar, por força da arrematação do imóvel; Os valores de 1ª e 2ª praça são fornecidos pelo comitente, nos casos em que não foi feita avaliação por perito, os valores poderão ser baseados em tabela interna ou valor que o imóvel foi constituído ao patrimônio, e a avaliação de viabilidade de valores é única e exclusiva do arrematante, não podendo em momento algum questionar após efetuar lances, bem como em caso de terrenos o estudo do solo para possível incorporação deverá ser feita pelo interessado. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital; somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria; 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; se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA, para fins de concretização da transação. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato. O pagamento deverá ser feito por meio de depósito em conta corrente a ser indicada ou cheque de emissão do arrematante, nominal à VENDEDORA, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

**VISITAS AOS IMÓVEIS E FOTOS DO SITE:** nestes lotes acima relacionados não são possíveis visitas pessoais, muitos deles o comitente não tem a chave e somente um termo de entrada, após a lavratura da escritura será entregue pelo comitente um termo por escrito autorizando o comprador levar um chaveiro (custos por conta do arrematante) para abrir a porta do imóvel e ter a posse, outros poderão estar locados ou ocupados por terceiros e neste caso até lavrar a escritura o comitente deverá entregar o imóvel livre e desimpedido de objetos e pessoas. Fica cientificado aos interessados e habilitados que as fotos postadas no site são meramente ilustrativas

**MÓVEIS E OBJETOS INTERNOS:** em relação aos imóveis; são vendidos no estado que se encontram, e em caso de ter móveis ou objetos pessoais o comitente poderá retirar até a data da efetiva entrega do bem através do termo acima ou entrega de chaves, ou seja entre o início do leilão e a entrega de (chaves ou termo de entrega e posse) poderá o comitente vendedor retirar

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

moveis e objetos acessórios como por exemplo (móveis / eletrodomésticos) em caso de ter veículos na parte interna dos imóveis deverá o vendedor retirar até a entrega do bem imóvel, mas jamais fará parte do lote.

**ENVIO DE DOCUMENTOS:** por regras de LGPD, a matrícula relativa ao imóvel na integra só serão enviadas aos interessados cadastrados e habilitados na plataforma e devidamente habilitado no lote de interesse, após a habilitação no lote e aceite das condições de venda e no site, fica cientificado o interessado que em caso de tentar contato para a compra direto do imóvel junto ao comitente, ou oferecer serviços de intermediação, o habilitado ficará obrigado a pagar 5% de comissão de leilão + 10% de multa, sobre o valor declarado na compra que desde já fica ciente e caracterizado e poderá ser enviado boleto de pagamento extrajudicial ao interessado habilitado e não fazendo o pagamento no prazo estipulado ficará ciente que o leiloeiro ajuizará ação de cobrança nos termos da lei, não podendo alegar desconhecimento. Em caso de envio de documento o por e-mail fica desde já o interessado ciente que se repassar os dados a terceiros responderá em seu nome tanto pela determinação acima como responderá por vazar informações a terceiros com base na LGPD.

**DA FRAUDE AO LEILÃO:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - art. (S) 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E CONDUÇÃO DO LEILÃO:** O Comprador se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão do Leiloeiro. O Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a o comitente vendedor desfizer a venda ou seja por motivos jurídicos ou por conta de não aprovação de lances condicionais no termo do edital de leilão, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do Comprador. O leilão será conduzido por um leiloeiro oficial, e a comissão será informada a conta para depósito imediatamente após o encerramento da hasta, e esta comissão deverá ser depositada em um prazo de até 24 horas úteis a partir da comunicação do e-mail do leiloeiro. A conta a ser depositada poderá ser pessoal do leiloeiro ou conta informada por ele no e-mail. A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

**DOS LANCES-** Deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor [www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). **OS LANCES SÃO IRRETRATÁVEIS E IRREVOGÁVEIS**, em caso de desistência o arrematante deverá arcar com uma multa de 20% do valor ofertado. O pagamento da comissão de leilão será obrigatoriamente em 24 horas após aprovação do lance final, e será depositada em conta a ser informada pelo leiloeiro no momento o envio de e-mail autorizando a venda. Neste caso de o arrematante não honrar o pagamento previsto no prazo informado, ficará caracterizado o previsto acima, e o leiloeiro pode imediatamente, **passar o lance** para o lance anterior sem a disputa com os lances ofertados pelo primeiro participante que não honrou o pagamento e assim sucessivamente, mas em momento algum deixará de tomar as medidas administrativas ao arrematante que não cumpriu o lance.

**FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA** – A alienação do imóvel relacionado através deste edital será formalizada exclusivamente através de escritura definitiva de venda e compra, O Comitente Vendedor deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias úteis, contados da data de aprovação do maior lance; A VENDEDORA se obriga a fornecer ao arrematante no ato da lavratura e assinatura da escritura; ficha de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, sob sua responsabilidade; Certidão Negativa de Débitos Condominiais, e demais certidões exigidas por lei e Será de responsabilidade do ARREMATANTE, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente à VENDEDORA; A falta de utilização pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe 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.

**DÉBITOS DE CONSUMO (ÁGUA, LUZ OU GÁS)** até o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais em débitos) será responsabilidade do arrematante, todo valor que ultrapassar o valor informado será de responsabilidade do VENDEDOR, mas deverá ser enviado ao leiloeiro a requisição assinada bem como a segunda via de débitos, e o prazo de reembolso ou pagamento pelo vendedor será de até 60 dias.

**DÉBITOS DE CONDOMINIO / IPTU / DÍVIDA ATIVA:** Caso tenham serão todas pagas PELO VENDEDOR/COMITENTE até a data da finalização do leilão, e após o leilão serão de responsabilidade do arrematante.

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

**PAGAMENTO DO LOTE: SERÁ Á VISTA** – Podendo ser pago 20% (vinte por cento) do valor total do lance em até 24 horas após o aceite da venda condicional pelo comitente e informado via e-mail pelo leiloeiro, e a partir do pagamento total do lote, iniciará a contagem de prazo para a lavratura da escritura,

**INFORMAÇÕES GERAIS RELATIVAS AO LEILÃO E ENVIO DE INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS:** A) poderá ser feita diretamente no escritório do leiloeiro (com agendamento prévio) ou 2) por e-mail no e-mail do leiloeiro : [sami@raicherleiloes.com.br](mailto:sami@raicherleiloes.com.br) , só será respondidos e-mail por interessados reais habilitados no leilão, e as perguntas deverão em seu título constar : CPF ou CNPJ do interessado habilitado, bem como no e-mail exclusivamente cadastrado na plataforma. E caso estas informações

**DISPOSIÇÕES GERAIS E SANÇÕES NO CASO DE INADIMPLEMENTO:** até o dia da escritura definitiva deverá ser quitado na totalidade; em caso de sustação do cheque dado em pagamento, ou devolução por insuficiência de fundos, desfar-se-á a venda e o arrematante, deverá pagar 20% (vinte por cento), a título multa, sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois de liquidado o pagamento total do preço do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo. A total Responsabilidade deste leilão bem como valores, datas e produto é de total responsabilidade do comitente vendedor, isentado o leiloeiro e a organização de leilões de quaisquer responsabilidades. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº. 21.981 de 19 de outubro de 1.932 com as alterações introduzidas pelo decreto nº. 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933. **SAMI RAICHER – LEILOEIRO OFICIAL PÚBLICO SOB REGISTRO 930JUCESP/SP**