

**Informações sobre o Lote 4 – Loja nº 01 – Cond. VN Frei Caneca**

**A | DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
[REDACTED]

ficha  
1

[REDACTED] **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo - CNS [REDACTED]

São Paulo, 3 de MARÇO de 2022

Imóvel: **LOJA Nº 1**, localizada no térreo e no 1º pavimento do **CONDOMÍNIO CHEZ VN**, situado na **Rua Frei Caneca nº 645**, no 34º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 317,900m<sup>2</sup>, área total privativa de 317,900m<sup>2</sup>, área comum de 118,975m<sup>2</sup>, área total de 436,875m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,042815 e o **direito de uso de três (03) vagas para automóveis**, com utilização obrigatória do manobrista. O Condomínio Chez VN acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 101647, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 16, a instituição e especificação de condomínio.

**B | DÉBITOS DE IPTU, DÍVIDA ATIVA, CONDOMÍNIO, ÔNUS E GRAVAMES NA MATRÍCULA:**

Eventuais débitos de condomínio ou de IPTU/Dívida Ativa referente ao imóvel, cujo contribuinte municipal já tenha sido devidamente individualizado perante a Prefeitura Municipal, serão pagos pelo Comitente Vendedor até a data da finalização do leilão. Já eventuais ônus e gravames na matrícula serão baixados até a data de lavratura da escritura pública.

**C | VALOR DO IPTU:**

Valor devido atualizado para o exercício 2024: R\$ 30.493,70 (fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo). Este valor foi parcelado em 10 (dez) parcelas iguais pelo Comitente Vendedor. Após a efetivação do leilão, as parcelas subsequentes serão de responsabilidade do arrematante.

## D | VALOR MENSAL DO CONDOMÍNIO:

Estimativa mensal para o exercício 2024: R\$ 3.710,74\*.

*\*Esta informação não é vinculativa, pois trata-se de valor meramente enunciativo que pode não estar atualizado. Cabe ao arrematante buscar, de forma autônoma, o valor exato atualizado.*

Após a data de finalização do leilão, as quotas mensais de condomínio serão de responsabilidade do arrematante.

## E | DÚVIDAS FREQUENTES:

### 1. Qual é a procedência dos imóveis destes lotes?

**Resposta:** Trata-se de unidades provenientes de um fundo de imóveis do Comitente Vendedor, que são oriundos de distratos, acordos comerciais, dação em pagamento, troca de unidades e permutas. A Raicher Leilões não possui informação específica sobre qual é o caso de cada um dos imóveis disponibilizados.

### 2. Houve notificação prévia do ocupante ou possuidor do imóvel?

**Resposta:** Os imóveis destes lotes não são provenientes de procedimentos de consolidação de propriedade em Alienação Fiduciária ou em procedimento judicial, mas sim de patrimônio do Comitente Vendedor, assim, a alienação destes não estão impedidas ou submetidas a notificação prévia. Estes imóveis estão sendo ofertados na modalidade de leilão extrajudicial patrimonial.

### 3. Os imóveis destes lotes estão desocupados?

**Resposta:** A grande maioria sim, estão desocupados. Alguns, contudo, podem estar ocupados com inquilinos temporários da *Housi*, contudo serão desocupados até a outorga da escritura do imóvel ao arrematante. Entretanto, se houver interesse do arrematante, o inquilino que ocupa o imóvel poderá permanecer por meio da locação da *Housi* ou de locação à escolha do arrematante. Os condomínios destes lotes geralmente fazem locação pelo sistema *Housi*. Conforme previsto em edital, após a lavratura da escritura de compra e venda do imóvel, o Comitente Vendedor se compromete a entregar ao arrematante um termo de posse com a autorização para entrada no imóvel com o suporte de um chaveiro (sendo os custos da nova chave e chaveiro por conta do arrematante).

**4. Qual é a planta do imóvel?**

**Resposta:** A Raicher Leilões não tem acesso e nem disponibiliza a planta do lote ofertado, mas apenas a descrição do imóvel em edital, que segue a exata descrição da matrícula. Para verificar o edital, basta acessar o site <https://raicherleiloes.com.br/>, selecionar a praça desejada, escolher o lote e clicar em *Detalhes do Lote*. Nesta página podem ser encontradas todas as informações disponibilizadas sobre o imóvel, além do edital com as regras do leilão e um vídeo informativo. Conforme consta em edital, as informações transmitidas pela Raicher Leilões são meramente enunciativas, cabendo ao interessado buscar por maiores informações de maneira autônoma. A matrícula do imóvel é disponibilizada apenas aos interessados devidamente habilitados no site da Raicher Leilões.

**5. É possível visitar os imóveis?**

**Resposta:** Em geral, não é possível a realização de visitas nos imóveis destes lotes, pois alguns podem estar temporariamente ocupados com inquilinos da *Housi*, ou o Comitente Vendedor pode não se encontrar na posse imediata das chaves, possuindo apenas um termo de entrada. Contudo, consulte a Raicher Leilões para verificar a possibilidade de visitaçãõ.

**6. Como é feita a transferência do bem ao arrematante?**

**Resposta:** A transferência é feita por meio de escritura pública de compra e venda, lavrada no Tabelionato de Notas escolhido pelo Comitente Vendedor. Em seguida, essa escritura deverá ser levada a registro, pelo arrematante, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis. As custas e emolumentos da escritura pública no Tabelionato de Notas, o pagamento do imposto sobre transmissão de bem imóvel (ITBI) e o registro da escritura na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, serão custeados exclusivamente pelo arrematante, conforme determina o edital. Todo o processo de transferência será direcionado pelo Comitente Vendedor.

**7. Qual é a base para o cálculo do ITBI?**

**Resposta:** A base de cálculo do valor do Imposto sobre Transmissão de Bem Imóveis (ITBI) é o valor venal de referência do imóvel, determinado pela Prefeitura Municipal.

**8. O que acontece se der um lance enganado?**

**Resposta:** Conforme previsto em edital, todos os lances são irrevogáveis e irretroatáveis. Assim, antes de dar o lance, leia bem o edital e as condições de venda, uma vez que o erro acarretará a aplicação de multa de 20% do valor do lance.

**9. Caso o pagamento do lance dado não seja honrado, o que acontece?**

**Resposta:** O leiloeiro passará o lance imediatamente para o lance anterior, sem disputa com os lances ofertados pelo primeiro participante que não honrou o pagamento, e, assim, sucessivamente, além de tomar as medidas administrativas de aplicação de multa estabelecida em edital ao habilitado que não honrou o pagamento.

**10. O que significa lance condicional?**

**Resposta:** Significa que o lance dado, ainda que seja maior e último, será submetido à aprovação do Comitente Vendedor imediatamente após a finalização do leilão. Essa aprovação está relacionada a questões internas do Comitente Vendedor e não quanto ao valor do lance ou documentos pessoais do arrematante. Essa aprovação do lance pelo Comitente Vendedor ocorrerá em até 05 (cinco) dias úteis, podendo ser esse prazo estendido, o que será informado pelo leiloeiro via e-mail.

**11. Como se dá o fluxo da transferência?**

**Resposta:** Conforme previsto em edital, **1)** Após encerrados os lances, o arrematante deve aguardar o contato do leiloeiro, que será realizado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis (contados da finalização do leilão), exclusivamente pelo e-mail cadastrado na plataforma de leilão. Neste contato, o leiloeiro dará as instruções para dar seguimento a arrematação. Com este primeiro contato, o arrematante deverá realizar o pagamento da comissão do leiloeiro (5% do valor total do lance) e a assinatura do Auto de Arrematação. Deverá, o arrematante, enviar ao leiloeiro o comprovante de pagamento da comissão do leiloeiro, o Auto de Arrematação assinado, e os documentos pessoais solicitados; **2)** Realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e enviado os documentos solicitados, inicia-se o período de aprovação ou reprovação do lance condicional pelo Comitente Vendedor, que será de até 05 (cinco) dias úteis, podendo ser esse prazo estendido, o que será informado pelo leiloeiro; **3)** Sendo o lance aprovado, o Comitente Vendedor entrará em contato, exclusivamente por e-mail, com o arrematante para dar as instruções para o prosseguimento e para disponibilizar a conta onde deverá ser realizado o pagamento de 20% do valor total do lance. Pode acontecer do Comitente Vendedor



solicitar que somente seja feito o pagamento do valor total do lance (100%) ao final, ou seja, antes de ocorrer a assinatura da escritura do imóvel; o arrematante deverá seguir as instruções que serão dadas pelo Comitente Vendedor; **4)** Realizado o pagamento pelo arrematante (seja de 20% ou 100% do valor do lance), começará a contar o prazo de até 60 (sessenta) dias úteis para a lavratura da escritura pública de transferência do imóvel, podendo ser esse prazo menor. O Registro da escritura pública é de responsabilidade do Arrematante e seguirá os prazos estipulados pelo competente Registro de Imóveis.

**12. Como serão feitos os contatos com o leiloeiro e com o Comitente Vendedor?**

**Resposta:** Os contatos serão sempre via e-mail, por isso, é preciso estar atento à caixa de mensagens do e-mail cadastrado na plataforma da Raicher Leilões (tanto a caixa de entrada quanto a caixa de spam).

**13. Existe a possibilidade de parcelamento dos imóveis, ou o pagamento é apenas à vista?**

**Resposta:** À princípio, o pagamento do valor total do lance deve ser realizado à vista, porém existe a possibilidade de parcelamento em até 10 (dez) vezes. As propostas de parcelamento deverão ser feitas diretamente a Raicher Leilões, uma vez que, conforme anteriormente cientificado, realizar contato particular, junto ao Comitente Vendedor, para a compra direta dos imóveis destes lotes, caracterizará fraude ao leilão, o que é passível de punição nas esferas cível e criminal, de acordo com a lei.

Recomendamos a todos os interessados nos lotes que assistam o vídeo informativo abaixo:

<https://www.youtube.com/watch?v=IMFhHbBZeVw>

Qualquer dúvida jurídica, envie e-mail para o **Departamento Jurídico da Raicher Leilões** no endereço [juridico.onebid@gmail.com](mailto:juridico.onebid@gmail.com) ou ligue no telefone (11) 3825-0193, em horário comercial.