

---

**Informações sobre o Lote 9 – Loja nº 02 – Cond. VN Vergueiro**

---

**A | DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS [REDACTED]

matrícula [REDACTED]

ficha

01

São Paulo,

**21 de dezembro de 2020**

**IMÓVEL:** LOJA N. 02 (dois), que localizada no pavimento térreo, do empreendimento denominado "VN CASA VERGUEIRO", situado na Rua Vergueiro n. 1.009, esquina da Rua Doutor João de Moraes, no 2º Subdistrito – LIBERDADE, com a área privativa total de 127,470m<sup>2</sup>, a área comum total de 6,751m<sup>2</sup>, e a área total de 134,221m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0159914.

**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\$ 7.174,80 (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 não informado pelo Comitente Vendedor.

*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.