LEILÃO EXTRAJUDICIAL PATRIMONIAL

QUADRO-RESUMO

1ª PRAÇA: de 13/05/25 a 15/05/25, 11h. **2ª PRAÇA:** de 15/05/25 a 10/06/25, 11h. Possível dar lances online assim que abertas as praças.	**LOCAL:** online – atente-se às datas e horários **NECESSÁRIO:** cadastro no site da Raicher Leilões e habilitação no lote de interesse.
VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS*: o bem é negociado como um todo, sendo especificado de acordo com a matrícula do imóvel. Não informamos sobre plantas.	**VISITAS AOS IMÓVEIS:** necessário verificar a possibilidade e disponibilidade via *WhatsApp*.
TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: será feita por meio de escritura pública em até 60 dias úteis após a assinatura do auto de arrematação.	**ENTREGA DO IMÓVEL:** data agendada após ser lavrada a escritura, com entrega de chaves ou termo de autorização de entrada.
PAGAMENTOS DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: - Valor total do lance de arrematação vencedor; - Comissão do Leiloeiro (5% lance vencedor); - Taxa de administração (1% lance vencedor); - ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); - Custas e emolumentos da escritura e do registro, (também de eventual necessidade de averbação); - Eventuais débitos de consumo em aberto no valor máximo de R$ 2.000,00; - Eventuais débitos de IPTU de SQL Ascendente, caso não tenha ocorrido a individualização do SQL.	**PAGAMENTOS DE RESPONSABILIDADE DO COMITENTE VENDEDOR:** **- IPTU E CONDOMÍNIO:** eventuais débitos até a data de lavratura da escritura (exceto eventuais débitos de IPTU de SQL Ascendente); **- DÉBITOS DE CONSUMO:** eventuais débitos de consumo que ultrapassem o limite de R$ 2.000,00.
ETAPAS APÓS A FINALIZAÇÃO DO LEILÃO: **1)** Aprovação (ou não) do lance condicional (até 5 dias úteis após o encerramento do leilão); **2)** Notificação para realização do pagamento total (valor de arrematação, comissão de leilão e taxa administrativa); **3)** Assinatura digital do auto de arrematação e abertura de prazo de até 60 dias úteis para a lavratura da escritura pública de compra e venda; **4)** Agendamento de data para entrega de chaves/termo de entrada.	**DESISTÊNCIA DO LANCE OU FRAUDE AO LEILÃO PELO ARREMATANTE:** os atos serão passíveis de multa e punições nas esferas cíveis e criminais. **CONTATOS PARA DÚVIDAS (whatsapp e e-mail):** **Cadastro, habilitações, visitas:** (11) 91266-1818; **Lotes, edital, dúvidas jurídicas:** (11) 99357-1307; **Demais dúvidas ou agendamento de visita ao escritório do leiloeiro:** juridico@raicherleiloes.com.br **Atendimento:** Seg a Sex, das 10h às 17h.

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. **ESSES IMÓVEIS ESTÃO GRAVADOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA?**

   Resposta: Alguns imóveis estão sim, contudo os pagamentos estão em dia, não sendo o caso de procedimento de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. O comitente vendedor quitará as respectivas alienações fiduciárias com o produto das arrematações dos imóveis destes lotes, e a escritura pública apenas será efetivada após a emissão da carta de quitação pela instituição financeira credora.

3. **HOUVE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO OCUPANTE/POSSUIDOR DO IMÓVEL OU DO DEVEDOR?**

   Resposta: Os imóveis destes lotes não são provenientes de procedimentos extrajudiciais de consolidação de propriedade em Alienação Fiduciária ou de processos judiciais, mas sim de patrimônio do Comitente Vendedor. Assim, a alienação destes não estão impedidas ou submetidas a notificações/intimações prévias. Estes imóveis estão sendo ofertados na modalidade de leilão extrajudicial patrimonial.

4. **O QUE SIGNIFICA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS?**

   Resposta: Conforme previsto no Edital, a venda neste leilão é celebrada em caráter *AD CORPUS*, ou seja, o bem é negociado como um todo, sendo especificado de acordo com a matrícula do imóvel. As áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de divulgação seguem as descrições da matrícula, sendo as fotos meramente ilustrativas. Os interessados na arrematação, antes de dar o lance, deverão não apenas ler atentamente todas as condições estabelecidas no edital, como também verificar, de maneira autônoma, o imóvel, pois é sua responsabilidade buscar informações sobre o imóvel que não constem no edital,

não podendo posteriormente alegar qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação. A descrição feita pelo leiloeiro segue estritamente as informações constantes na matrícula do imóvel, assim não será possível ao Arrematante pleitear a rescisão do contrato ou o abatimento do preço em qualquer hipótese.

5. A RAICHER LEILÕES INFORMA QUAIS SÃO AS PLANTAS DOS IMÓVEIS?

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. Conforme consta em edital, cabe ao interessado buscar por maiores informações sobre o imóvel de maneira autônoma. A matrícula do imóvel, caso não esteja disponível ao público em nosso site, será disponibilizada apenas aos interessados devidamente cadastrados e habilitados no site da Raicher Leilões.

6. É POSSÍVEL VISITAR OS IMÓVEIS?

Resposta: Geralmente, o comitente vendedor não permite visitações em apartamentos residenciais, mas apenas em lojas ou conjuntos comerciais. Contudo, entre em contato e verifique a possibilidade de visitação.

7. OS IMÓVEIS TÊM DÉBITOS DE CONDOMÍNIO OU IPTU?

Resposta: Eventuais débitos que existam, sejam de condomínio ou de IPTU/Dívida Ativa, referente ao imóvel cujo contribuinte municipal já tenha sido devidamente individualizado perante a Prefeitura Municipal até a data do leilão, serão pagos pelo Comitente Vendedor. Nos casos em que até a data do leilão não tenha sido realizada a individualização do contribuinte municipal da unidade arrematada perante a Prefeitura Municipal, eventuais débitos de IPTU/Dívida Ativa anteriores à individualização, referentes a débitos de SQL Ascendente, serão de responsabilidade do arrematante, de acordo com sua fração ideal, assim como a responsabilidade de promover a regularização junto ao município.

8. QUAL É O VALOR DO IPTU DOS IMÓVEIS?

Resposta: É possível verificar o valor devido atualizado do IPTU para o exercício de 2025 no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, basta obter o número de contribuinte municipal da unidade, geralmente disponível na matrícula do imóvel, ou no site *GeoSampa*, caso já tenha sido individualizado. Geralmente o valor anual é parcelado em 10 (dez) parcelas iguais pelo Comitente Vendedor. Após a outorga da escritura pública de compra e venda, as parcelas subsequentes serão de responsabilidade do Arrematante.

9. QUAL É VALOR MENSAL DO CONDOMÍNIO DOS IMÓVEIS?

Resposta: A Raicher Leilões não tem acesso ao valor mensal estimado o exercício de 2025, mas apenas uma estimativa de algumas unidades. Assim, cabe ao Arrematante buscar de forma autônoma o valor exato atualizado.

Após a outorga da escritura pública de compra e venda as quotas mensais de condomínio serão de responsabilidade do Arrematante.

10. OS IMÓVEIS ESTÃO DESOCUPADOS?

Resposta: Os imóveis relacionados nestes lotes estão, em sua maioria, desocupados. Alguns, porém, podem estar ocupados com inquilinos de plataformas de locação temporária como a *Housi*. Contudo, o comitente vendedor entregará os imóveis desocupados após a outorga da escritura pública, caso não haja interesse do Arrematante manter o inquilino que eventualmente ocupa o imóvel.

11. QUANDO É FEITA A ENTREGA DAS CHAVES AO ARREMATANTE?

Resposta: Após a lavratura da escritura de compra e venda, o Comitente Vendedor, em conjunto com o leiloeiro, agendará uma data para a entrega das chaves ou de um termo de autorização de entrada na unidade.

12. 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. O leiloeiro informará ao arrematante por e-mail, dentro do prazo estabelecido no edital, se o lance foi ou não aprovado.

13. O QUE ACONTECE SE DER UM LANCE ENGANADO?

Resposta: Conforme previsto em edital, todos os lances são irretratáveis e irrevogáveis. 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.

14. O QUE ACONTECE SE O PAGAMENTO DO VALOR TOTAL DE ARREMATAÇÃO NÃO FOR FEITO?

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 e judiciais estabelecidas em edital ao habilitado que não honrou o pagamento.

15. EXISTE A POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO OU DE FINANCIAMENTO DOS IMÓVEIS?

Resposta: O pagamento do valor total da arrematação, da comissão do leiloeiro e da taxa de administração deverão ser realizados à vista. Por tratar-se de modalidade extrajudicial patrimonial de leilão, o comitente vendedor tem a liberdade de escolher a forma de pagamento que lhe seja mais adequada.

16. QUAIS SÃO OS PAGAMENTOS DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE?

Resposta: É de responsabilidade do arrematante o pagamento dos seguintes valores: valor total do lance de arrematação vencedor; comissão do Leiloeiro (5% lance vencedor); taxa de administração (1% lance vencedor); o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); as custas e emolumentos da escritura (tabelionato de notas) e do registro (cartório de registro de

imóveis), além de eventual necessidade de averbação na matrícula; eventuais débitos de consumo em aberto no valor máximo de R$ 2.000,00; eventuais débitos de IPTU de SQL Ascendente, dentro do limite de sua fração ideal, caso até a escritura não tenha ocorrido a individualização do contribuinte municipal.

17. QUAIS SÃO OS PAGAMENTOS DE RESPONSABILIDADE DO COMITENTE VENDEDOR?

Resposta: É de responsabilidade do comitente vendedor o pagamento dos seguintes valores: débitos de IPTU e condomínio: eventuais débitos até a data de lavratura da escritura (exceto eventuais débitos de IPTU de SQL Ascendente); débitos de consumo: eventuais débitos de consumo que ultrapassem o limite de R$ 2.000,00.

18. COMO É FEITA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL 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.

19. COMO SÃO FEITOS OS CONTATOS PELO LEILOEIRO E/OU COMITENTE VENDEDOR?

Resposta: Os contatos serão feitos sempre com total cordialidade via e-mail cadastrado no site do leiloeiro, por isso, é preciso ficar atento à caixa de mensagens do e-mail cadastrado (tanto a caixa de entrada quanto a caixa de spam), dentro dos prazos estabelecidos em edital. Arrematantes que de alguma forma causarem tumulto ou desconforto junto ao Leiloeiro e/ou comitente vendedor, durante e após a finalização do leilão, assim como no momento das tratativas para a efetiva transferência da propriedade do imóvel, estarão sujeitos a terem seus cadastros bloqueados na plataforma da Raicher Leilões para futuros leilões.

20. O ARREMATANTE PODE SER REPRESENTADO PARA DAR O LANCE NO SITE?

Resposta: Tanto o cadastro no site quanto os lances dados deverão ser realizados exclusivamente pelo arrematante (ou seu representante autorizado, em caso de pessoa jurídica). A assinatura do auto de arrematação também deverá ser realizada pelo arrematante.

21. A PARTIR DE QUE MOMENTO PODE-SE DAR LANCE NO SITE?

Resposta: É possível começar a dar lances online assim que as praças forem abertas no site. Fique atento às datas e horários. Recomendamos que os cadastros e habilitações nos lotes sejam feitos com pelo menos 24 horas de antecedência das praças, pois tanto os cadastros quanto as habilitações necessitam de análise prévia pela equipe da Raicher Leilões. Assim, cadastros e habilitações tardias podem não ser verificadas, impossibilitando a participação no leilão.

22. A RAICHER LEILÕES PRESTA CONSULTORIA DE LEILÃO?

Resposta: A Raicher Leilões não presta consultoria de leilão. Dessa forma, o arrematante deverá ler atentamente o edital de leilão, que é, além da lei, o instrumento jurídico que rege a arrematação. O edital traz informações de total relevância para a transação imobiliária, contudo cabe ao arrematante se inteirar de questões que não estão especificadas no edital, mas na lei. Por esse motivo, sempre orientamos que antes de participar do leilão o arrematante busque orientação jurídica com advogado especialista em leilão ou consultoria de leilão de imóveis. No leilão de imóveis devem ser tomadas as mesmas cautelas que são esperadas em uma compra e venda direta, com o adicional de se compreender as especificidades de um leilão. A Raicher Leilões também não indica empresas ou profissionais de consultoria de leilão.

23. COMO FAZER PARA PARTICIPAR DO LEILÃO?

Resposta: Nossos leilões são feitos de forma online através do nosso site: https://raicherleiloes.com.br/. Neste site você encontrará todos os imóveis em oferta, com suas respectivas informações e editais, basta clicar em *detalhes do lote*.

Para participar, siga os seguintes passos:

1. Cadastre-se em nosso site com pelo menos 24h de antecedência do início da praça;

2. Apresente todos os documentos solicitados durante o cadastro;

3. Escolha o imóvel que pretende arrematar e peça habilitação no lote com pelo menos 24h de antecedência do início da praça;

4. Antes de dar o lance, leia com bastante atenção o edital, pois os lances são irrevogáveis e irretratáveis. Se necessário, busque um advogado ou consultoria especializados em leilões;

5. Caso tenha alguma dúvida com relação às informações apresentadas no edital ou no site, entre em contato com a Raicher Leilões;

6. Se não tiver dúvidas, abra o painel de lances e dê o seu lance.

Atenção: Conforme consta em todos os nossos editais, os lances são irretratáveis e irrevogáveis. Por isso, 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.

24. QUAIS SÃO OS CANAIS PARA TIRAR DÚVIDAS SOBRE O LEILÃO?

Resposta: Em caso de dúvidas sobre cadastro no site do leiloeiro e/ou habilitações no lote, ou sobre a possibilidade de visitas no imóvel, envie mensagens para: (11) 91266-1818 (apenas WhatsApp); em caso de dúvidas sobre os lotes, sobre o edital ou dúvidas jurídicas, envie mensagens para: (11) 99357-1307, (apenas WhatsApp). Demais dúvidas, ou caso queira agendar para conhecer pessoalmente o escritório do leiloeiro, envie e-mail para juridico@raicherleiloes.com.br. O atendimento, em todos os canais, funciona de segunda a sexta-feira, das 10h às 17h, exceto feriados.