PUBLICJUD - Publicação de Editais de Leilões Judiciais
www.publicjud.com.br
Visualização gerada em: 05/08/2025 14:49:20
Usuário: Fabiana Goldhar Raicher | One Bid e Raicher Leilões
Endereço: http://www.publicjud.com.br/visualizar/101629

Código	**101629**		
Justiça	**Leilão extrajudicial**	**Vara**	**Extrajudicial**
Cidade/UF	**SÃO PAULO/SP**	**Disponibilizar em:**	**05/08/2025**
Primeiro Leilão	**07/08/2025 00:00:00**	**Último Leilão**	**13/08/2025 00:00:00**

Conteúdo

EDITAL E CONDIÇÕES DE COMPRA E VENDA EM TOMADA DE PREÇOS DA MAIOR OFERTA DE LANCE CONDICIONAL

"RAICHER LEILÕES" (www.raicherleiloes.com.br (http://www.raicherleiloes.com.br/)), através de seu leiloeiro público oficial, devidamente autorizado pelo(s) Comitente Vendedor(es)/Proprietário(s), procederá a tomada de preços da maior oferta de lance condicional da(s) unidade(s) abaixo mencionada(s).

DATAS E HORÁRIOS:

As datas e horários das tomadas de preços de maior oferta de lance condicional da(s) unidade(s) abaixo serão disponibilizados na plataforma da Raicher Leilões.

No caso de não haver licitantes no(s) lote(s) ao se encerrar a segunda praça, poderá o leiloeiro reabrir imediatamente, agendando um novo prazo.

Os lances serão condicionais, relativos ao(s) LOTE(S) ABAIXO:

LOTE 01) Apartamento nº 409, localizado no 4º pavimento do condomínio VN Casa Vergueiro, Paraíso, São Paulo/SP, matrícula nº 129.972 - 1º RI/SP. Descrição completa, matrícula e valores iniciais das praças disponibilizadas no site.

LOTE 02) Apartamento nº 112, localizado no 1º pavimento do Condomínio VN Frei Caneca, Bela Vista, São Paulo/SP, matrícula nº 106.481 - 13º RI/SP. Descrição completa, matrícula e valores iniciais das praças disponibilizadas no site.

LOTE 03) Apartamento nº 307, localizado no 3º pavimento do Condomínio VN Ueno, Bela Vista, São Paulo/SP, matrícula nº 109.353 - 13º RI/SP. Descrição completa, matrícula e valores iniciais das praças disponibilizadas no site.

LOTE 04) Apartamento nº 214, localizado no 2º pavimento do Condomínio On Imarés, Moema, São Paulo/SP, matrícula nº 244.243 - 14º RI/SP. Descrição completa, matrícula e valores iniciais das praças disponibilizadas no site.

LOTE 05) Studio nº 2008, localizado no 2º pavimento do Setor 2, do Condomínio Atmosfera Brooklin, Brooklin, São Paulo/SP, matrícula nº 286.036 - 15º RI/SP. Descrição completa, matrícula e valores iniciais das praças disponibilizadas no site.

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA:

Leia atentamente todas as condições de venda antes de solicitar a habilitação no lote e de dar o lance. Os imóveis serão arrematados a quem der o maior lance condicional aprovado em moeda nacional, de maneira online, obedecendo as condições deste edital e às normas de nosso sítio eletrônico. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do certame, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site do leiloeiro, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações antes de efetivamente participar do certame. A alienação será celebrada em caráter AD CORPUS, sendo os imóveis negociados de acordo com suas respectivas matrículas e no estado em que se encontram, sendo que qualquer regularização de área perante a prefeitura ou averbação de construção será de responsabilidade do arrematante. Toda descrição feita pelo leiloeiro segue estritamente as informações constantes na matrícula do imóvel e as informações repassadas pelo comitente vendedor, assim não será possível ao arrematante pleitear o cancelamento da arrematação ou o abatimento do preço em qualquer hipótese. A Raicher Leilões não compartilha as plantas dos lotes ofertados, exceto se tiverem sido previamente disponibilizadas pelo comitente vendedor e autorizado o seu compartilhamento. Todo material de divulgação como fotos e postagens, por exemplo, são meramente ilustrativos, não cabendo ao arrematante exigir posteriormente complemento de áreas, alegar desconhecimento das características de planta, de matrícula ou do condomínio, tão pouco sobre o estado de conservação do imóvel, tendo em vista o caráter *ad corpus* da venda. Cabe aos interessados e habilitados nos lotes, às suas expensas, buscar maiores informações sobre o imóvel, verificar de maneira autônoma a possibilidade de conhecer o imóvel, suas adjacências, seu condomínio, pois é de sua responsabilidade buscar informações que não constem neste edital. Todas as informações disponibilizadas pelo comitente vendedor serão divulgadas para o conhecimento de todos os interessados por meio do site da Raicher Leilões. O comitente vendedor é isento de responsabilidade quanto a diferença de área por utilização de equipamentos ou coisas móveis do condomínio. A responsabilidade, nesses casos, é do condomínio, por meio de sua administradora ou síndico. Ainda, áreas a maior, bem como a regularização de área perante a Prefeitura Municipal, ou caso haja a necessidade de construir ou demolir paredes ou estruturas, seja de concreto ou outro material, mezaninos ou pergolado, ficam sob responsabilidade do arrematante. Após a arrematação, ainda que tenha havido a aprovação do lance condicional e tenham sido efetuados os pagamentos relativos à arrematação, não será permitida visita para vistoria dos imóveis. As vistorias somente serão permitidas pelo comitente vendedor após a outorga da escritura pública, uma vez que a alienação é em caráter ad corpus, no estado em que se encontra o imóvel, sendo os lances irrevogáveis e irretratáveis, como se explicará mais adiante. Os valores das praças dos imóveis são

estabelecidos pelo comitente vendedor, baseados em avaliação feita por perito ou por tabela interna de venda. Por não se tratar de imóveis provenientes de procedimento de consolidação de propriedade em alienação fiduciária ou de processo judicial, o comitente vendedor tem total liberdade para definir o valor de venda do imóvel de seu patrimônio, não havendo, assim, o cabimento de alegação de preço vil ou excessivo, levando em consideração se tratar de alienação extrajudicial de bem na modalidade de tomada de preço da maior oferta condicional. A avaliação prévia de viabilidade de valores é de única e exclusiva responsabilidade do arrematante, não podendo, de forma alguma, levantar questionamentos após efetuar o lance condicional ou efetivar o arremate.

RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL E REGRAS CONDOMINIAIS:

Os arrematantes deverão cientificar-se previamente de eventuais restrições aplicáveis ao imóvel no tocante às restrições de uso ou de zoneamento, eventualmente impostas pela legislação municipal, estadual ou federal. Também deverão cientificar-se, antes da arrematação e de forma autônoma, sobre as obrigações e os direitos decorrentes do estatuto, das convenções e especificações de condomínio aos quais os imóveis estejam sujeitos. A Raicher Leilões não disponibiliza documentos condominiais, que eventualmente podem ser obtidos junto ao respectivo condomínio ou ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

OCUPAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL:

O comitente vendedor se compromete a entregar o imóvel desocupado após a outorga da escritura do imóvel. Contudo, alguns dos imóveis ofertados podem estar ocupados com inquilinos de plataformas de locação temporária ou de locação regular. Essa eventual locação será devidamente informada pela Raicher Leilões através de seu site. Caso haja interesse, o arrematante poderá manter o inquilino que eventualmente ocupe o imóvel através de autorização expressa e legal. Caso não haja interesse na manutenção da eventual locação e não haja a possibilidade da desocupação do imóvel pelo comitente vendedor até o prazo máximo para a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel, o comitente vendedor reprovará o lance condicional ofertado, a fim de não onerar o arrematante. Neste caso, se tiver havido pagamento de quaisquer valores relativos à arrematação (valor de lance, comissão do leiloeiro e taxa de administração), serão devolvidos ao arrematante sem acréscimo de juros ou correção. Após a outorga da escritura pública de compra e venda, o comitente vendedor agendará a data para entrega da chave ou de autorização de acesso ao imóvel, sendo que eventuais custos com chaveiro serão de responsabilidade do arrematante. Caso haja a possibilidade de entrega antecipada de chaves ou de autorização de acesso ao imóvel, será informado pelo comitente vendedor ao arrematante no curso das tratativas para a escritura pública. Após a entrada no imóvel, caso o arrematante verifique a presença de objetos, móveis ou veículos nas dependências do imóvel, deverá informar ao comitente vendedor para imediata retirada, sendo que estes jamais farão parte do imóvel arrematado.

COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES DO IMÓVEL:

A matrícula do imóvel, se não estiver disponível ao público no site do leiloeiro, somente será enviada aos interessados devidamente habilitados no lote do imóvel de interesse. A Raicher Leilões somente disponibiliza documentos autorizados pelo comitente vendedor, e em hipótese alguma disponibiliza documentos contratuais firmados junto ao comitente vendedor ou a empresa de gestão administrativa, em observação a Lei Geral de Proteção de Dados. Haverá responsabilização judicial ao habilitado que repassar dados e documentos relativos ao certame a terceiros alheios à negociação, com base na LGPD.

DOS LANCES:

Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, www.raicherleiloes.com.br, e simultaneamente divulgados de forma online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços 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 lanços (artigo 15 e 17 do Prov. CSM n. 1625/2009). No caso de não haver licitantes nos lotes ao se encerrar a segunda praça, poderá o leiloeiro estender o prazo das praças, sob autorização do comitente vendedor. Os lances são **IRRETRATÁVEIS E IRREVOGÁVEIS**, assim, em caso de desistência, o arrematante deverá arcar com multa de 20% do valor do lance dado, além de ser devido o pagamento da comissão de leiloeiro e da taxa de administração, que será cobrado inicialmente por meio de cobrança extrajudicial e, posteriormente, em caso de não pagamento, de forma judicial. Caso o arrematante não honre o pagamento do valor do lance, da comissão do leiloeiro e da taxa administrativa dentro do prazo informado na notificação para pagamento, que será feita por e-mail após a aprovação do lance, ficará caracterizada desistência, passível da penalidade anteriormente mencionada. Ocorrendo qualquer forma de desistência, o leiloeiro passará o lance imediatamente para o lance anterior, sem disputa entre os lances dos últimos dois colocados.

LANCE CONDICIONAL: Todo lance dado será de forma condicional, ainda que seja o maior e o último, sendo sempre submetido à aprovação do comitente vendedor após a finalização do certame. Ao comitente vendedor se reserva o direito de aprovar ou reprovar a liberação do imóvel, assim como o de retirar o imóvel em oferta a qualquer tempo, de acordo com seus critérios internos ou sua necessidade. Em hipótese alguma poderá o proponente ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o comitente vendedor exerça sua faculdade de não aceitar o lance ofertado na ferramenta, sendo que qualquer lance está condicionado a aceitação por parte do comitente vendedor. A resposta da análise de aprovação ou reprovação do lance condicional deverá

ocorrer em até 20 (vinte) dias úteis após a finalização do certame. Em caso de qualquer impossibilidade na liberação do imóvel cuja aprovação do lance já tenha sido notificada ao proponente ofertante, poderá o comitente vendedor reprovar o lance condicional a qualquer tempo, a fim de evitar problemas ao arrematante. Nesse caso, se tiver havido pagamento de quaisquer valores relativos à arrematação (valor de lance, comissão do leiloeiro e taxa de administração), serão devolvidos ao proponente ofertante, sem acréscimo de juros ou correção.

QUEM PODE DAR LANCES:

Serão aceitos lances realizados por pessoas físicas maiores de 18 (dezoito) anos de idade, com a apresentação dos documentos de identificação, foto facial com documento em mãos e comprovante de endereço. Menores de 18 anos somente poderão adquirir imóvel se forem legalmente emancipados ou assistidos por seus representantes legais. Pessoas jurídicas regularmente constituídas também poderão dar lances, devendo ser representadas por pelo menos um de seus sócios, legalmente constituído e autorizado para a realização de atos em nome da empresa, devendo estar munido da ficha cadastral da empresa e da via atualizada do Contrato Social e suas alterações, além do cartão de CNPJ e os documentos pessoais do representante. Outros documentos poderão ser solicitados pelo comitente vendedor para fins de concretização da transação. Também serão aceitos lances realizados por procuração, devendo ser apresentados os documentos pessoais do outorgante e do outorgado, além de procuração válida conferindo poderes especiais para o ato de arrematação neste certame. Atenção: o cadastro e a habilitação na plataforma do leiloeiro, assim como os pagamentos dos valores relativos à arrematação, deverão ser realizados em nome do arrematante ou de seu procurador legalmente constituído.

CADASTRO, HABILITAÇÃO NA PLATAFORMA E DISPUTA ONLINE DE LANCES:

A tomada de preços da maior oferta de lance condicional será realizada de forma online, através do site: https://raicherleiloes.com.br/. Neste site estarão todos os imóveis em oferta, com suas respectivas informações e editais. A fim de evitar fraudes, orientamos que os interessados utilizem exclusivamente nossos canais oficiais (site, telefone e whatsapp informados neste edital). Não utilizamos outros canais além dos fornecidos neste edital, nem possuímos parceria com sites de divulgação ou de assessoria de leilões. Para participar, siga os seguintes passos:

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

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 desejada;

4. Antes de dar o lance, leia com bastante atenção o edital, pois os lances são irrevogáveis e irretratáveis. Em caso de dúvida, entre em contato com a Raicher Leilões por meio de suas plataformas oficiais de comunicação disponibilizadas neste edital. Se necessário, busque o auxílio de advogado ou assessoria especializada em leilão de imóveis;

5. Quando não tiver dúvidas, abra o painel de lances e realize o seu lance.

Atenção: Atente-se ao dia e horário das praças. É possível começar a dar lances online assim que as praças forem abertas no site, o que pode ocorrer antes do dia e horário marcado para a finalização das praças. Contudo, caso dê seu lance antecipado, é necessário acompanhar o certame online na data e horário designado das praças para a disputa de lances. Fique atento ao valor de incremento mínimo e ao tempo para os lances. Caso haja vários lotes em um mesmo edital, as disputas ocorrerão obedecendo a ordem dos lotes, finalizando um a um de acordo com sua numeração.

DA FRAUDE E DAS SANÇÕES LEGAIS:

Fica expressamente vedada qualquer prática que configure fraude no presente certame, incluindo, mas não se limitando, à combinação de licitantes para realização de lances fictícios, ocultação ou simulação de bens, bem como qualquer ato que vise burlar a ordem legal da arrematação. Nos termos do artigo 358 do Código Penal, constitui crime impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, sendo a pena prevista detenção de dois meses a um ano, ou multa, sem prejuízo das sanções correspondentes em caso de violência. Ademais, outras condutas fraudulentas poderão ser enquadradas nos artigos 171 (estelionato), 299 (falsidade ideológica) e 347 (fraude processual) do Código Penal. Ressalta-se que tais atos implicam a nulidade do procedimento e do negócio jurídico, conforme o artigo 166 do Código Civil, bem como a responsabilidade civil de reparar integralmente os danos causados, nos termos dos artigos 186 e 927 do mesmo diploma legal. Os responsáveis estarão sujeitos às penalidades penais, civis e administrativas cabíveis, garantindo-se a segurança jurídica e a lisura do certame.

TENTATIVA DE COMPRA DIRETA:

Após cadastro na plataforma e a habilitação no lote do imóvel de interesse, o habilitado que buscar contato particular com o comitente vendedor para a compra direta do imóvel ou aquele que oferecer serviços de intermediação de venda, ficará obrigado a pagar 5% de comissão do leiloeiro + 10% de multa sobre o valor declarado na compra, a ser cobrado judicialmente pelo leiloeiro. Por se tratar de fraude, haverá responsabilização não apenas na esfera cível, mas também na esfera criminal, conforme já cientificado anteriormente.

BLOQUEIO NA PLATAFORMA:

As comunicações entre arrematantes, leiloeiro, comitente vendedor e empresa de gestão administrativa serão feitas preferencialmente pelo e-mail cadastrado na plataforma do leiloeiro, e serão sempre realizados com total cordialidade. Arrematantes ou habilitados que de alguma forma causarem tumulto ou desconforto junto ao leiloeiro e/ou comitente vendedor e/ou empresa de gestão, antes, durante ou após a finalização do certame, bem 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 certames.

CONDUÇÃO DO CERTAME E COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A tomada de preços da maior oferta de lance condicional será conduzida e intermediada pelo leiloeiro público oficial, devidamente autorizado pelo comitente vendedor. Será devido o pagamento a título de comissão do leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance pelo arrematante, sendo considerada essa uma obrigação líquida e certa, passível de cobrança judicial em caso de não pagamento. As responsabilidades relativas ao leiloeiro são regulamentadas por meio do 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.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

Os imóveis destes lotes são geridos pela empresa *One Prime BPO Soluções Corporativas LTDA*, inscrita no CNPJ sob nº 50.698.482/0001-73. Será devido o pagamento a título de taxa de administração no importe de 1% (um por cento) sobre o valor do lance, sendo considerada essa uma obrigação líquida e certa, passível de cobrança judicial em caso de não pagamento. Essa taxa é relativa aos serviços prestados na gestão dos imóveis ofertados pelo comitente vendedor, que envolve o levantamento e a análise da documentação necessária para a alienação dos imóveis.

PAGAMENTOS RELATIVOS À ARREMATAÇÃO:

Após a finalização do certame, o arrematante será notificado por e-mail para realizar o pagamento relativo à comissão do leiloeiro – 5% do valor do lance ofertado, no prazo de 48 (quarenta) horas úteis, por meio de PIX na conta que será informada pelo leiloeiro, através de conta bancária em nome do arrematante ou de seu procurador legalmente constituído, que esteja cadastrado na plataforma do leiloeiro. Após a aprovação do lance condicional e a liberação do imóvel pelo comitente vendedor, o arrematante será notificado por e-mail para realizar os demais pagamentos relativos à arrematação, que serão: (i) valor do lance de arrematação; (ii) taxa administrativa – 1% do valor do lance. Esses pagamentos deverão ser realizados nas respectivas contas bancárias informadas por e-mail, à vista, por transferência única do valor completo, por meio de transferência bancária (TED/Transferência – para o valor do lance de arrematação; e TED/Transferência/PIX – para o valor da taxa administrativa), no prazo de até 48 (quarenta) horas úteis após ser feita a notificação para pagamento, por de conta bancária em nome do arrematante ou de seu procurador legalmente constituído, que esteja cadastrado na plataforma do leiloeiro. Importante: (i) cada um dos valores relativos à arrematação (valor do lance, valor da comissão do leiloeiro e valor da taxa administrativa) deverá ser pago de forma separada, cada valor na respectiva conta bancária informada, não sendo possível o pagamento em uma única conta, sob pena de cancelamento da arrematação; (ii) o arrematante deve se atentar às modalidades de pagamentos aceitas em cada um dos pagamentos relativos à arrematação (TED/Transferência/PIX) e ; (iii) a conta bancária de onde sairá o pagamento do valor do lance de arrematação deverá ser de titularidade do arrematante que tenha dado o lance vencedor no site ou de seu procurar devidamente constituído e cuja procuração tenha sido apresentada ao leiloeiro imediatamente após a finalização da praça onde ocorreu a arrematação, pois no comprovante de pagamento precisa constar o nome do arrematante ou de seu procurador para evitar transtornos no momento da escritura e registro. Caso o arrematante queira que o imóvel seja registrado em nome de um terceiro, deverá informar imediatamente após a finalização da praça onde ocorreu a arrematação; (iv) o arrematante deve se atentar de fazer uma transferência única do preço completo do valor do lance de arrematação, a fim de evitar transtornos junto ao departamento financeiro do comitente vendedor. Em caso de inadimplemento dos pagamentos, desfar-se-á a venda, sendo considerado como desistência do arrematante, que deverá pagar, à título multa, o importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance dado, além de ser devido o pagamento da comissão de leiloeiro e da taxa de administração, que serão cobrados por via executiva como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos e dos lucros cessantes, com base no artigo 784, inciso I, do Código de Processo Civil, nos artigos 186 e 927 do Código Civil. Em caso de desistência do arrematante que já tenha realizado os pagamentos relativos à arrematação, não serão devidas as devoluções dos valores de comissão do leiloeiro e de taxa administrativa; além da não devolução destes valores, será devido o pagamento multa de 20% do valor do lance dado. Caso ocorra reprovação do lance ou a retirada do imóvel da oferta por parte do comitente vendedor após a realização de qualquer dos pagamentos citados, os valores serão integralmente devolvidos pelos respectivos recebedores ao arrematante, também dentro do prazo de 48 (quarenta) horas úteis da notificação de reprovação ou retirada do imóvel, sem acréscimo de juros ou correção.

DÉBITOS DE CONSUMO (ÁGUA, LUZ OU GÁS):

Caso haja débitos de consumo anteriores à outorga da escritura pública, até o valor limite de R$ 2.000,00 (dois mil reais), serão de responsabilidade do arrematante, porém o valor que ultrapassar esse limite será de responsabilidade do comitente vendedor. Caso haja débito acima desse limite, deverá ser enviada ao leiloeiro a requisição de pagamento, bem como a segunda via dos boletos dos débitos. O prazo para reembolso ou pagamento pelo comitente vendedor será de até 30 dias corridos, contados da data da notificação pelo arrematante.

DÉBITOS DE CONDOMINIO / IPTU / DÍVIDA ATIVA:

Se eventualmente houver em aberto débitos de condomínio e/ou de IPTU/Dívida Ativa referente a unidade arrematada, cujo contribuinte municipal já tenha sido devidamente individualizado perante a Prefeitura Municipal até a data de lavratura da escritura pública, estes débitos serão todos pagos pelo comitente vendedor. Após a lavratura da escritura essas obrigações passarão a ser de responsabilidade do arrematante. Nos casos em que até a data da lavratura da escritura não tenha sido realizada a individualização do contribuinte municipal da unidade arrematada perante a Prefeitura Municipal, eventuais débitos de IPTU/Dívida Ativa 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. Com relação às cotas condominiais mensais, a Raicher Leilões não tem acesso aos valores.

IMÓVEIS COM AF/HIPOTECA/ÔNUS:

Alguns dos imóveis ofertados podem estar gravados com alienação fiduciária ou hipoteca a banco no momento da arrematação, contudo não haverá o repasse desse ônus ao arrematante. O comitente vendedor se compromete a entregar o imóvel livre de ônus para a outorga da escritura pública. Os imóveis deste edital não são provenientes de procedimentos extrajudiciais de consolidação de propriedade em Alienação Fiduciária ou de processos judiciais, dessa forma não existe vedação de alienação pelo comitente vendedor e nem a necessidade de intimações ou de publicação de edital em jornais. Ao ser realizada a arrematação e a aprovação final do lance condicional, o comitente vendedor fará a liberação do ônus junto ao banco credor, o que possibilitará a outorga da escritura pública ao arrematante. Em caso de impossibilidade de liberação do ônus junto ao banco ou se verificando qualquer outra situação que possa onerar o imóvel, o comitente vendedor informará ao arrematante, reprovando, assim, o lance condicional ofertado, ainda que tenha havido anterior notificação de aprovação do lance pelo comitente vendedor. O comitente vendedor pode realizar a reprovação do lance e retirar o imóvel da oferta a qualquer tempo, conforme anteriormente cientificado. Se tiver havido pagamento de quaisquer valores relativos à arrematação (valor de lance, comissão do leiloeiro e taxa de administração), serão devolvidos ao arrematante em caso de reprovação do lance ou de retirada do imóvel em oferta, sem acréscimo de juros ou correção.

RESUMO DOS PAGAMENTOS DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:

- Valor do lance de arrematação;

- Comissão do Leiloeiro (5% do valor do lance);

- Taxa de administração (1% do valor do lance);

- Custas e emolumentos da escritura e do registro (incluindo eventual necessidade de averbação);

- ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis);

- 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, na proporção da fração ideal do imóvel arrematado;

- Eventual despesa com chaveiro/chaves da unidade arrematada;

- Todas as obrigações pecuniárias incidentes sobre o imóvel a partir da data de outorga da escritura.

RESUMO DOS 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 de contribuinte municipal não individualizado);

- Débitos de consumo: eventuais débitos de consumo que ultrapassem o limite de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE:

A alienação dos imóveis relacionados neste edital será formalizada exclusivamente através de escritura pública de compra e venda, sendo de responsabilidade do comitente vendedor outorgá-la, perante o Tabelionato de Notas por ele escolhido, em até 60 (sessenta) dias úteis contados da data de pagamento ao comitente vendedor do valor do lance de arrematação. O comitente vendedor se obriga a fornecer ao Tabelionato de Notas: (i) a certidão de matrícula do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações; (ii) a certidão conjunta de tributos municipais imobiliários regular, comprovando não haver débitos de IPTU em aberto ou Dívida Ativa perante a Prefeitura Municipal, relativos ao contribuinte municipal já individualizado; (iii) a Certidão Negativa de Débitos Condominiais, comprovando não haver débitos condominiais em

aberto; (iv) e demais certidões/documentos exigidos por lei. Será de responsabilidade do arrematante o pagamento de todas as despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, custas e emolumentos da escritura pública perante o Tabelionato de Notas, custas e emolumentos do registro perante o Registro de Imóvel competente, custas e emolumentos de eventuais baixas de averbações que sejam necessárias (mesmo que anteriores à arrematação), e o pagamento de eventual foro e laudêmio (quando for o caso). Importante: a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da escritura pública caberá exclusivamente ao comitente vendedor.

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI:

Arrematantes que tenham interesse em impetrar mandado de segurança para discutir a base de cálculo para recolhimento do ITBI deverão informar com antecedência ao comitente vendedor e ao escrevente técnico responsável pela lavratura da escritura pública, antes que seja emitida a guia pelo tabelionato de notas.

EVICÇÃO:

O comitente vendedor declara que os imóveis destes lotes serão entregues livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas ou litígios que possam ensejar a evicção por parte de terceiros. Contudo, em caso de evicção total ou parcial, o comitente vendedor se compromete a indenizar o arrematante. A responsabilidade do comitente vendedor pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo arrematante a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo arrematante o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do arrematante até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS:

1) Após encerrado o certame, o arrematante será notificado por e-mail para realizar o pagamento relativo à comissão do leiloeiro – 5% do valor do lance ofertado, no prazo de 48 (quarenta) horas úteis da notificação. 2) Feito o pagamento da comissão do leiloeiro e sendo enviado o seu comprovante, inicia-se o período de aprovação ou reprovação do lance condicional pelo Comitente Vendedor, que será de até 20 (vinte) dias úteis. Nesse prazo, o arrematante deverá aguardar o contato com a devolutiva, que será realizado exclusivamente pelo e-mail cadastrado na plataforma da Raicher Leilões. Sendo aprovado ou reprovado, será informado por e-mail o resultado. 3) Sendo o lance aprovado, o leiloeiro, em conjunto com o Comitente Vendedor, entrará em contato com o arrematante para dar todas as instruções para prosseguimento. Ao serem disponibilizadas as contas onde deverão ser realizados os pagamentos dos valores de: (i) valor do lance de arrematação, (ii) da taxa de administração (1%), o arrematante terá 48 (quarenta e oito) horas úteis para a realização do pagamento à vista e o envio dos comprovantes de pagamento ao comitente vendedor/leiloeiro/administradora. 4) Realizado o pagamento total pelo arrematante, começará a contar o prazo de até 60 (sessenta) dias úteis para a lavratura da escritura pública de compra e venda, seguindo o prazo e trâmites estipulados pelo tabelionato de notas. O procedimento de remeter a escritura pública a registro perante o Registro de Imóveis poderá ser solicitado diretamente ao tabelionato de notas no momento da lavratura da escritura, sendo o arrematante o responsável por levar a escritura a registro. 5) Após a outorga da escritura pública no Tabelionato de Notas, o Comitente Vendedor agendará uma data para realizar a entrega das chaves ou de termo de autorização de acesso no imóvel arrematado, devendo o arrematante aguardar a comunicação que continuará sendo feita via e-mail.

DIREITOS E FACULDADES DO COMITENTE VENDEDOR:

A falta de menção neste edital de quaisquer direitos ou faculdades garantidas em lei ao comitente vendedor, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, podendo fazê-los prevalecer em qualquer outro momento. A responsabilidade dos termos deste certame, bem como dos valores, datas e imóveis divulgados, é de total responsabilidade do comitente vendedor. O comitente vendedor observará todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998.

DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cientifique-se o arrematante de que ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente certame, ficará caracterizada sua aceitação de todas as condições estipuladas neste edital. Cientifique-se, ainda, que a propriedade plena do imóvel é efetivamente transferida apenas ao ser realizado o registro da escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, que é de sua responsabilidade após a lavratura da escritura de compra e venda. A Raicher Leilões não presta, e nem indica, assessoria ou advogado(a) especializado(a) em leilão. Dessa forma, o arrematante deverá ler atentamente o edital, que é, além da lei, o instrumento jurídico que rege este certame. O edital traz informações de total relevância para a transação imobiliária, contudo cabe ao arrematante se inteirar de questões que não estejam especificadas no edital, mas na lei ou em certidões relativas ao imóvel e ao(s) proprietário(s) e

afins. Orientamos que antes de participar do certame o interessado em arrematar busque orientação jurídica. Fica eleito o foro arbitral como o responsável para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente edital, cuja câmara será definida pelo comitente vendedor/leiloeiro/empresa de gestão administrativa.

PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL:

Conforme prevê a Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e o art. 887, § 2º do Código de Processo Civil, terão efeitos jurídicos os editais publicados na rede mundial de computadores.

CONTATOS PARA DÚVIDAS:

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 mensagens, via *WhatsApp*); em caso de dúvidas sobre os lotes, sobre o edital ou dúvidas jurídicas, envie mensagens para: (11) 99357-1307, (apenas mensagens, via *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.

Link Leilão	**https://raicherleiloes.com.br/leilao/1189/lotes**	**Situação**	**Publicado**
Categorias	**Imóveis Urbanos**		
Modalidade	**Eletrônico**		
Fotos de Bem(ns)			
Anexo			
Cadastrado em:	**05/08/2025 14:48:45**		
Visualizações:	**1**		