

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

“RAICHER LEILÕES” ([www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br)), por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **SAMI RAICHER**, matriculado na JUCESP sob o nº 930, devidamente autorizado pelo(s) Comitente Vendedor(es)/Proprietário(s), procederá a **tomada de preços da maior oferta condicional** da(s) unidade(s) abaixo mencionada(s).

### DATA E HORÁRIO:

**1ª PRAÇA**) que ocorrerá a partir de **04 de dezembro de 2025, às 11h**, e se encerrará em **05 de dezembro de 2025**, a partir das **11h**. Não havendo lances, seguirá a **2ª PRAÇA**) iniciando-se em **05 de dezembro de 2025, às 11h**, e se encerrará em **09 de julho de 2026**, a partir das **11h**, **ONLINE/AO VIVO** no site, sem horário determinado para encerramento do pregão.

No caso de não haver licitantes no(s) lote(s) ao se encerrar a praça, poderá o leiloeiro estender o prazo para nova data a ser informada diretamente em seu site oficial, mantendo-se válido este mesmo edital. Caso o pregão ocorra de forma híbrida (online/ao vivo e presencial), será devidamente informado no site oficial.

Os **LANCES SERÃO CONDICIONAIS**, relativos ao(s) **LOTE(S) ABAIXO**:

**LOTE 01)** Loja localizada no térreo do condomínio On Alvorada 183, Vila Olímpia, São Paulo/SP, descrito na matrícula nº 207.456, do 4º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 02)** Loja nº 2, localizada no térreo ou 1º andar do condomínio Nova Higienópolis, Higienópolis, São Paulo/SP, descrito na matrícula nº 135.075, do 2º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 03)** Loja localizada no 4º/3º subsolos ou 1º/2º andares do condomínio VN Topázio, Aclimação, São Paulo/SP, descrito na matrícula nº 123.297, do 1º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 04)** Loja nº 2, localizada no térreo do Condomínio Vita Ipiranga, sito a Rua Antônio Marcondes, nº 184, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com 183,150 m2 de área privativa, 20,581 m2 de área comum, totalizando 203,731 m2., descrito na matrícula nº 244.248, do 6º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 05)** Loja localizada no térreo do condomínio VN Casa Álvaro Rodrigues, Brooklin, São Paulo/SP, descrito na matrícula nº 261.504, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Valor inicial do lance condicional descritos no site.

## Sumário

1. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA.....	2
2. RESTRIÇÕES DE USO E REGRAS CONDOMINIAIS.....	3
3. COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES (LGPD).....	3
4. DOS LANCES E CARÁTER CONDICIONAL.....	3
5. QUEM PODE DAR LANCES E TITULARIDADE.....	4
6. DA FRAUDE E DAS SANÇÕES LEGAIS.....	4
7. TENTATIVA DE COMPRA DIRETA.....	4
8. COMISSÃO, TAXA E PAGAMENTOS.....	5
9. DÉBITOS, ÔNUS E EVICÇÃO.....	5
10. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA.....	6
11. RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS PÓS-ARREMATACÃO.....	7

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

<b>12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS</b> .....	7
<b>13. DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	8
<b>14. PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL</b> .....	8
<b>15. CONTATOS PARA DÚVIDAS</b> .....	8

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

**1.1. Natureza *Ad Corpus*:** A alienação será celebrada em caráter **AD CORPUS**, sendo o imóvel negociado como coisa certa e discriminada, no estado de conservação em que se apresenta e conforme as informações constantes em sua respectiva matrícula. Fica estabelecido que eventuais divergências de áreas ou metragens não darão direito a qualquer pleito de abatimento no preço, cancelamento da arrematação ou indenização. Todo o material visual, incluindo fotos, vídeos e peças publicitárias, possui caráter meramente informativo e ilustrativo, não servindo de parâmetro para reclamações sobre o estado do bem ou pedidos de compensação financeira.

**1.2. Natureza jurídica do certame:** O presente certame configura-se como um leilão extrajudicial de natureza patrimonial, realizado sob a modalidade de oferta pública com lance condicional. Sua natureza jurídica equivale a uma compra e venda direta, uma vez que o imóvel integra o estoque imobiliário do Comitente Vendedor, inexistindo vínculos com execuções de dívidas ou processos judiciais. Diferentemente dos leilões oriundos de alienação fiduciária (consolidação de propriedade) ou determinações judiciais, esta é uma alienação voluntária de ativos, na qual o proprietário possui plena autonomia e legítima autorização para a transferência do bem. Por não se tratar de leilão judicial (CPC) ou de consolidação de propriedade por inadimplência (Lei 9.514/97), o certame não se sujeita aos ritos, prazos ou formalidades específicas de tais modalidades, sendo regido estritamente pelas condições aqui pactuadas e pelo Código Civil.

**1.3. Regularizações e obras:** Qualquer regularização de área perante a prefeitura ou averbação de construção será de responsabilidade do arrematante. Áreas a maior, bem como a necessidade de construir ou demolir paredes ou estruturas (seja de concreto ou outro material), mezaninos ou pergolados, ficam sob responsabilidade e custas do arrematante.

**1.4. Áreas comuns:** 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. A Raicher Leilões não tem acesso a dados/contatos das administradoras de condomínio e nem dos síndicos dos lotes ofertados.

**1.5. Descrição do imóvel:** Toda a descrição do lote baseia-se fielmente nos dados constantes na matrícula imobiliária e nos elementos fornecidos pelo Comitente Vendedor, não garantindo o Leiloeiro a plena concordância entre a descrição documental e o estado físico atual do bem. Na hipótese de informações supervenientes ou atualizações relevantes, estas serão formalizadas mediante aditamento ao edital no site oficial, o qual passará a integrar as condições de venda. Compete exclusivamente aos interessados o acompanhamento dessas atualizações nos canais oficiais de divulgação até a data de encerramento do certame.

**1.6. Visitação:** Verificar junto a Raicher Leilões a possibilidade de visitas aos lotes deste certame. Uma vez concretizada a arrematação, fica terminantemente proibida qualquer modalidade de visita ou vistoria, independentemente da quitação integral dos valores e taxas. O acesso físico ao imóvel será franqueado exclusivamente após a outorga da escritura pública de compra e venda, mediante agendamento prévio junto ao Comitente Vendedor.

**1.7. Definição de valores:** O comitente vendedor tem total liberdade para definir o valor de venda, sendo incabível a alegação de preço vil ou excessivo, tratando-se de alienação voluntária de ativo próprio do vendedor.

**1.8. Imóvel com descrição em matrícula "*em construção*":** É possível que a matrícula de alguns lotes ainda contenha a informação 'em construção'. No entanto, todos os imóveis já se encontram concluídos e com seus respectivos condomínios devidamente constituídos, restando pendente, nestes casos, apenas a averbação da conclusão da obra.

**1.9. Due Diligence Imobiliária / Análise Técnica e Jurídica:** Toda verificação documental ou procedimental, abrangendo tanto o imóvel quanto as regras do leilão, deve ser realizada pelos interessados, às suas expensas, antes

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

da arrematação. O edital é um documento jurídico e judicialmente válido que estabelece as normas do certame, bem como os direitos e deveres de todas as partes envolvidas. A Raicher Leilões, conforme o item 13.4 deste edital, não realiza nem indica assessoria jurídica; portanto, os interessados devem cientificar-se previamente sobre todas as implicações e riscos de sua participação.

**1.10. Comunicação entre Arrematante, Leiloeiro e Empresa de Administração:** Todas as comunicações oficiais serão realizadas, preferencialmente, por meio dos endereços eletrônicos institucionais do leiloeiro e da empresa administradora, além de e-mails de serventias extrajudiciais (cartórios) e, quando necessário, do Comitente Vendedor. Contatos telefônicos ou via aplicativos de mensagens (*WhatsApp*) poderão ocorrer de forma suplementar; todavia, as comunicações formais e vinculantes serão sempre efetivadas via e-mail, de modo a garantir o registro documental das interações entre as partes. É responsabilidade indelegável do arrematante manter seus dados cadastrais permanentemente atualizados na plataforma da Raicher Leilões e monitorar os meios fornecidos, uma vez que todas as notificações enviadas para os dados constantes no cadastro oficial serão consideradas válidas e plenamente recebidas para todos os efeitos legais.

## 2. RESTRIÇÕES DE USO E REGRAS CONDOMINIAIS

**2.1. Diligência do arrematante:** Os arrematantes deverão cientificar-se previamente de eventuais restrições de uso ou zoneamento impostas pela legislação municipal, estadual ou federal.

**2.2. Normas e Documentação Condominial:** Os arrematantes deverão cientificar-se, de forma autônoma, sobre as obrigações e direitos decorrentes do estatuto, convenções e regras do condomínio. A Raicher Leilões não fornece convenções de condomínio, regimentos internos ou quaisquer outros documentos relativos aos edifícios. A busca e obtenção dessas informações ficam inteiramente a cargo e às expensas do interessado. Esclarecemos, ainda, que não mantemos interlocução com síndicos ou administradoras e, portanto, não possuímos informações, documentos ou contatos referentes à gestão condominial das unidades ofertadas.

**2.3. Locação comercial vigente, direito de preferência e sub-rogação:** O arrematante declara ciência inequívoca de que o Lote 05 (*Loja localizada no térreo do condomínio VN Casa Álvaro Rodrigues*) encontra-se locado a terceiros. A aprovação (homologação) do lance ficará estritamente condicionada à notificação prévia do locatário para o exercício do direito de preferência no prazo legal. Superada esta etapa sem a aquisição pelo inquilino, o lance seguirá para homologação e, uma vez concretizada a arrematação, o comprador sub-rogar-se-á em todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação vigente, assumindo formalmente a posição de locador. Por força deste procedimento, o prazo de aprovação do lance para este lote será diferenciado.

## 3. COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES (LGPD)

**3.1. Acesso a matrícula completa:** A matrícula do imóvel, se não estiver disponível no site, somente será enviada aos interessados devidamente cadastrados no site, mediante solicitação via *whatsapp* disponibilizado neste edital. Essa medida visa evitar a exposição de dados do comitente vendedor.

**3.2. Matrículas atualizadas:** A obtenção de matrícula atualizada antes da arrematação correrá por conta do interessado.

**3.3. Sigilo contratual:** Em observância à Lei Geral de Proteção de Dados, não serão disponibilizados documentos contratuais firmados entre o comitente vendedor, administradora dos imóveis e leiloeiro.

**3.4. Penalidades LGPD:** Haverá responsabilização judicial ao habilitado que repassar dados e documentos sigilosos relativos ao certame a terceiros alheios à negociação.

## 4. DOS LANCES E CARÁTER CONDICIONAL

**4.1. Oferta online:** Os lances deverão ser oferecidos diretamente no site [www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br), preservando o tempo real e sem intervenção humana na coleta (Art. 15 e 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

**4.2. Condução do pregão:** O Leiloeiro Oficial, no exercício de sua fé pública e nos termos do Art. 19 do Decreto 21.981/32, detém a prerrogativa de conduzir o pregão de forma híbrida (viva-voz [ao vivo] e online simultâneos) ou exclusivamente eletrônica. Fica a critério exclusivo do Leiloeiro determinar o momento do encerramento do lote após a devida leitura das condições e recepção das ofertas. Na ausência de condução por viva-voz, o certame seguirá o rito

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

eletrônico via cronômetro automático do portal Raicher Leilões, em estrita observância às normas vigentes e, quando aplicável, ao rito da Lei 9.514/97.

**4.3. Lance condicional:** Todo lance dado será condicional e submetido à aprovação do comitente vendedor após o término do certame. A resposta de aprovação ou reprovação será informada via e-mail cadastrado no site em até **20 dias úteis**.

**4.4. Prerrogativas do comitente vendedor:** O comitente vendedor reserva-se o direito de aprovar ou reprovar o lance, ou retirar o imóvel de oferta a qualquer tempo, sem que caiba ao proponente qualquer tipo de indenização.

**4.5. Desistência, irretratabilidade e irrevogabilidade dos lances:** Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, não admitindo cancelamento ou arrependimento. A desistência ou o inadimplemento sujeitará o arrematante ao pagamento de **multa** equivalente a **20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, acrescida da comissão integral do leiloeiro e da taxa administrativa**. Tais valores serão objeto de cobrança judicial imediata em face do arrematante desistente.

**4.6. Atraso nos pagamentos:** O arrematante deve observar rigorosamente os prazos estabelecidos para quitação. O atraso injustificado sujeitará o proponente à multa moratória de **1% (um por cento) sobre o valor do lance**. A critério do Comitente Vendedor, o atraso poderá ser convertido em desistência, hipótese em que serão aplicadas as penalidades descritas no item 4.5 deste edital.

**4.7. Atrasos injustificados:** Para fins de aplicação de penalidades, consideram-se injustificados os atrasos decorrentes da necessidade de confirmação da autenticidade de e-mails recebidos, visto que tal verificação deve ser realizada de imediato pelos canais oficiais da Raicher Leilões, não suspendendo a contagem dos prazos. Da mesma forma, não justificam o atraso as solicitações de documentos do imóvel ou do vendedor após a arrematação, uma vez que a análise documental e de risco (*due diligence*) deve obrigatoriamente preceder o certame, conforme o item 1.9 deste edital. Adicionalmente, a alegação de não recebimento de notificações eletrônicas não será aceita como justificativa, sendo dever do arrematante cadastrar na plataforma um e-mail correto e de uso habitual, mantendo-se vigilante quanto à sua caixa de entrada e pasta de lixo eletrônico (spam) logo após a participação. Conforme previsto no item 1.10, a manutenção dos dados cadastrais atualizados é responsabilidade exclusiva do participante, visando evitar a perda de comunicações essenciais. Ressalta-se, por fim, que o Comitente Vendedor não possui a obrigação de entregar documentos destinados à escritura antes da quitação integral do preço e das taxas, nos termos do item 10.2 deste edital.

## 5. QUEM PODE DAR LANCES E TITULARIDADE

**5.1. Participantes:** Pessoas físicas (maiores de 18 anos ou emancipadas) e jurídicas regularmente constituídas.

**5.2. Regra de identidade:** O cadastro, habilitação e todos os pagamentos relativos à arrematação deverão ser realizados em nome do arrematante ou seu procurador legalmente constituído. Não serão aceitos pagamentos de terceiros.

## 6. DA FRAUDE E DAS SANÇÕES LEGAIS

**6.1. Vedação:** É proibida qualquer prática que configure fraude, como combinação entre licitantes ou lances fictícios.

**6.2. Sanções Penais:** Constitui crime impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial (Art. 358 do Código Penal). Condutas fraudulentas também podem ser enquadradas nos Artigos 171, 299 e 347 do Código Penal.

**6.3. Sanções Cíveis:** Tais atos implicam a nulidade do negócio jurídico (Art. 166 do Código Civil) e a responsabilidade de reparar danos (Art. 186 e 927 do Código Civil).

## 7. TENTATIVA DE COMPRA DIRETA

**7.1. Penalidade por Fraude:** O habilitado que buscar contato particular com o vendedor para compra direta ou intermediação fora do certame ficará obrigado a pagar **5% de comissão do leiloeiro + 10% de multa** sobre o valor da compra, cobrados judicialmente.

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

### 8. COMISSÃO, TAXA E PAGAMENTOS

**8.1. Valor total do imóvel:** Valor do lance ofertado aprovado + Comissão do Leiloeiro (5% sobre o valor do lance aprovado) + Taxa Administrativa (1,5% sobre o valor do lance aprovado). Ambas são obrigações líquidas e certas.

**8.2. Natureza da Taxa Administrativa:** A taxa prevista no item 8.1 destina-se ao ressarcimento e remuneração da estrutura de suporte operacional e gestão de ativos do Comitente Vendedor, composta por prestadores de serviços especializados e equipe de retaguarda imobiliária. Referida estrutura atua na organização do estoque, auditoria documental, processamento de fluxos financeiros e, especialmente, na coordenação logística para a entrega de chaves e acompanhamento dos atos de formalização da escritura e registro. Tal valor não integra, sob qualquer hipótese, a remuneração do Leiloeiro Oficial, tratando-se de serviço de apoio técnico e operacional para garantir a eficiência e a segurança jurídica da transação.

**8.3. Fluxo de Pagamentos e Homologação:** Encerrada a etapa de lances, o participante receberá um e-mail da Raicher Leilões confirmando o recebimento do lance ofertado e formalizando o aviso do prazo para análise e aprovação da proposta. Ressalta-se que o pagamento de quaisquer valores somente será solicitado após a efetiva aprovação do lance. Ocorrendo a análise pelo Comitente Vendedor e sendo o lance aprovado (homologado), o arrematante será novamente notificado por e-mail, ocasião em que serão informadas as contas bancárias, as demais instruções e o respectivo prazo para os pagamentos. O arrematante terá, então, **o prazo de 48 (quarenta e oito) horas, respeitado o horário de funcionamento bancário**, para realizar, conjuntamente, o pagamento integral do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro Oficial (5%) e da Taxa Administrativa (1,5%). Na hipótese de reprovação posterior do lance ofertado, ou caso a continuidade da arrematação não seja possível por qualquer motivo alheio ao arrematante, todos os valores eventualmente pagos (Taxa Administrativa, Comissão e/ou Lance) serão integralmente restituídos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, respeitado o horário de funcionamento bancário, de forma nominal e em conta de mesma titularidade da origem do pagamento, sem qualquer retenção.

**8.4. Contas Distintas:** Os pagamentos devem ser feitos nas respectivas contas que serão informadas por e-mail pela Raicher Leilões ou pela empresa administradora. As contas bancárias fornecidas oficialmente nesses comunicados, por estarem previamente validadas, serão as únicas juridicamente válidas para os pagamentos e para a transferência da propriedade ao arrematante.

**8.5. Forma de pagamento:** Os pagamentos devem ser feitos exclusivamente À VISTA, via PIX ou transferência bancária. Não serão aceitos: financiamento, parcelamento, FGTS e carta de consórcio. O arrematante deve observar atentamente os dados das contas fornecidos via e-mail, a fim de evitar erros e atrasos.

**8.6. Identidade do pagador e conta de origem:** Em observância ao item 5.2 deste edital, todos os pagamentos (lance, comissão e taxa) deverão ser originados de contas de titularidade do arrematante ou de seu procurador legalmente constituído. Fica terminantemente vedada a aceitação de pagamentos realizados por terceiros, sob pena de nulidade da arrematação. Eventuais casos excepcionais, devidamente justificados, deverão ser submetidos à análise prévia e aprovação expressa do departamento jurídico da Raicher Leilões antes da realização de qualquer transferência.

### 9. DÉBITOS, ÔNUS E EVICÇÃO

**9.1. Consumo:** Eventuais pendências financeiras relativas ao consumo de água, energia elétrica ou gás, anteriores à data da escritura, serão de responsabilidade do arrematante até o limite de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Caso o montante total dos débitos comprovados exceda este patamar, a diferença excedente ficará sob a responsabilidade de quitação do Comitente Vendedor.

**9.2. Condomínio e IPTU:** Eventuais débitos de condomínio e IPTU vencidos até a data de aprovação do lance serão quitados pelo Comitente Vendedor. A Raicher Leilões não fornece o levantamento de valores desses débitos, visto que cabe à Vendedora a responsabilidade de entregar o imóvel livre de ônus ao arrematante. Ressalta-se que a Raicher Leilões não mantém interlocução com as administradoras de condomínio, nem dispõe de informações sobre o valor das cotas mensais, competindo ao interessado a busca autônoma de tais dados. No que tange ao IPTU, os valores podem ser consultados no portal da Prefeitura Municipal mediante o número de contribuinte constante na matrícula (quando individualizado e averbado). Na ausência deste número na matrícula, o interessado poderá obtê-lo por meio do portal *GeoSampa*, da Prefeitura Municipal de São Paulo.

**9.3. IPTU de SQL Ascendente e Individualização de Contribuinte:** Consigna-se que as unidades ofertadas podem não possuir, à data do certame, inscrição imobiliária (número de contribuinte de IPTU) individualizada perante a Municipalidade, estando os débitos tributários eventualmente vinculados ao SQL Ascendente (inscrição da área

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

maior/terreno). Compete exclusivamente ao interessado, em sede de diligência prévia (*due diligence* imobiliária) e antes do oferecimento de qualquer lance, verificar a situação fiscal e cadastral do lote de seu interesse junto à Prefeitura Municipal. Ressalta-se que a Raicher Leilões não presta assessoria jurídica, técnica ou de leilão (conforme itens 1.9 e 13.4), sendo de inteira responsabilidade do participante a análise prévia de riscos. A participação no certame e o oferecimento de lances importam na aceitação plena de que, na hipótese de existência de débitos de IPTU incidentes sobre o SQL Ascendente, bem como a necessidade de procedimentos administrativos para a individualização do contribuinte, o arrematante assume, de forma irrevogável e irretroatável: (i) a responsabilidade exclusiva por realizar o levantamento de eventuais débitos e restrições junto à Prefeitura; (ii) o ônus financeiro pelo pagamento integral da quota-parte proporcional à fração ideal da unidade arrematada; e (iii) a obrigação de promover, às suas expensas, todas as medidas necessárias para a regularização e desmembramento do contribuinte municipal. O Comitente Vendedor e o Leiloeiro ficam isentos de qualquer responsabilidade por tais débitos ou procedimentos, cabendo ao arrematante, se assim desejar, exercer eventual direito de regresso em face de terceiros, sem que isso obste ou suspenda as obrigações assumidas neste edital.

**9.4. Gravames e Ônus Reais:** O Comitente Vendedor obriga-se a viabilizar o efetivo registro da escritura definitiva na matrícula do imóvel, transmitindo-o livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Cumpre esclarecer que a imissão na posse do bem dar-se-á após a lavratura e assinatura da escritura pública, independentemente da pendência momentânea de baixa de gravames na respectiva matrícula. A efetiva baixa dos ônus constitui condição obrigatória para o registro da transferência de propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, cabendo ao Comitente Vendedor providenciá-la antes, durante ou de forma concomitante ao ato registral, sem gerar qualquer custo ou encargo adicional ao arrematante. Na hipótese de impossibilidade técnica ou jurídica de cancelamento de algum gravame em tempo hábil para o registro, o Comitente Vendedor poderá, a seu exclusivo critério, optar pelo distrato da arrematação. Neste caso, proceder-se-á à devolução integral dos valores comprovadamente pagos pelo arrematante, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas (respeitado o horário de funcionamento bancário), pelo seu valor nominal, sem qualquer acréscimo de juros ou correção monetária, não cabendo ao arrematante o pleito de qualquer indenização adicional.

**9.5. Alienação Fiduciária:** Verifica-se a existência de Alienação Fiduciária em favor de securitizadoras ou instituições financeiras nas matrículas dos lotes ofertados. A empresa administradora dos imóveis de estoque do Comitente Vendedor informa que já detém o respectivo termo de quitação do gravame (pendente apenas de averbação na matrícula) ou procederá com a substituição da garantia para outro imóvel do estoque após a confirmação dos pagamentos da arrematação, viabilizando a efetivação do registro. Conforme a regra geral estipulada no item 9.4 deste edital, a entrega da posse do bem ocorrerá normalmente após a assinatura da escritura pública, e o imóvel será entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus para viabilizar o respectivo registro na matrícula, podendo as baixas ocorrerem antes, durante ou depois da assinatura da referida escritura. Ressalta-se que a regularidade documental é condição obrigatória para que o Registro de Imóveis proceda com a transferência da propriedade; portanto, caso a regularização não seja efetivada por hipótese de alguma impossibilidade técnica ou jurídica do Comitente Vendedor, os valores comprovadamente pagos pelo arrematante serão integralmente devolvidos, nos exatos termos e prazos previstos no item 9.4.

**9.6. Propriedade:** Declara-se que os imóveis constantes nestes lotes são de propriedade do mesmo Comitente Vendedor, o qual detém o pleno direito de alienar seu patrimônio e dispõe de toda a documentação necessária para a regular transferência de domínio aos arrematantes. O Comitente Vendedor utiliza Sociedades de Propósito Específico (SPE) para a construção e desenvolvimento de seus empreendimentos — estrutura padrão no mercado de incorporação imobiliária —, razão pela qual tais sociedades, e não a Holding, figuram como proprietárias registradas nas matrículas. Dado que as unidades integram o estoque patrimonial do grupo econômico, o pagamento da arrematação poderá ser realizado diretamente em conta da Holding, e não necessariamente na conta da SPE constante na matrícula, sendo este o procedimento padrão para ativos de estoque deste Comitente. Em observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e conforme o item 3.3 deste edital, a Raicher Leilões não fornece documentos pessoais ou societários do Comitente Vendedor.

**9.7. Regras de Evicção:** Em caso de perda judicial, a responsabilidade do vendedor limita-se à devolução do valor recebido pela venda + reembolso de IPTU/Condomínio comprovados, corrigidos pela poupança. Não cabe indenização por benfeitorias ou lucros cessantes (Art. 448 e 450 do CC).

## 10. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

**10.1. Escritura:** Deverá ser outorgada em até **60 dias úteis** após o pagamento integral do imóvel, em Tabelionato de Notas escolhido pelo vendedor ou leiloeiro. Fica a cargo do arrematante o pagamento do ITBI, das custas e emolumentos da escritura e do registro.

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

**10.2. Documentos de responsabilidade do comitente vendedor:** O comitente vendedor obriga-se a fornecer ao Tabelionato de Notas e ao Registro de Imóveis: (i) a certidão de matrícula do imóvel atualizada; (ii) a certidão conjunta de tributos municipais imobiliários, comprovando a inexistência de débitos de IPTU ou dívida ativa perante a Prefeitura Municipal; (iii) a Certidão Negativa de Débitos Condominiais (CND), atestando a plena quitação das cotas condominiais; (iv) e demais certidões/documentos exigidos por lei e necessários para a transferência da propriedade.

**10.3. Posse e Entrega:** O vendedor entregará o imóvel desocupado (*exceto lote 05 que está locado*) somente após a assinatura da escritura, mediante agendamento com a administradora do imóvel. Eventuais custos com chaves e chaveiro correrão por conta do arrematante.

**10.4. Bens Móveis:** Nos lotes desocupados, móveis ou veículos eventualmente deixados no imóvel não integram a venda e deverão ser retirados pelo vendedor após comunicação do arrematante. (*Esta regra não se aplica ao Lote 05, cujos bens pertencem ao locatário*).

**10.5. ITBI:** Caso o arrematante opte por discutir judicialmente a base de cálculo do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), deverá fazê-lo mediante a impetração de medida judicial cabível (Mandado de Segurança), apresentando defesa como faria em uma compra e venda direta e não como arrematação em leilão, porque para a Prefeitura de São Paulo essa modalidade de leilão extrajudicial patrimonial não se enquadra como leilão ou hasta pública, mas sim como compra e venda direta, conforme apresentado no item '1.2. Natureza jurídica do certame'. Assim, para fins de emissão da guia de ITBI, a transação não se enquadra na opção '*Leilão ou Hasta Pública*', devendo ser selecionada a modalidade '*Compra e Venda*'. Tal distinção justifica-se pois o ato não decorre de expropriação forçada (cobrança judicial ou extrajudicial de dívida), mas sim de uma alienação voluntária de ativo próprio, onde o valor apurado não se destina à quitação de débitos do proprietário, mas à livre comercialização do bem. A intenção de discutir judicialmente a base de cálculo do ITBI deve ser formalmente comunicada a empresa de administração e/ou ao Comitente Vendedor previamente à confecção da minuta e à emissão da guia de imposto pelo Tabelionato de Notas. O arrematante é o único responsável pelos custos, prazos e resultados da referida medida, devendo observar que a tramitação judicial não exceda os prazos de outorga previstos neste edital, sob pena de arcar com eventuais custos de reemissão de documentos e penalidades por atraso na formalização da escritura.

## 11. RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS PÓS-ARREMATÇÃO

**1) Recebimento e Análise do Lance:** Encerrado o leilão, o arrematante receberá um e-mail confirmando o recebimento do lance e o início do prazo para análise. Nenhum pagamento será exigido nesta etapa.

**2) Homologação do Lance:** O Comitente Vendedor dispõe de até 20 (vinte) dias úteis, contados do encerramento do certame, para aprovar ou reprová-lo, ressalvando-se o Lote 05. Por encontrar-se locado, a aprovação do lance para este lote específico estará sujeita ao decurso dos prazos legais referentes ao direito de preferência do inquilino.

**3) Pagamentos (Lance, Comissão e Taxa):** Uma vez aprovado o lance, o arrematante será notificado com as instruções e contas bancárias para quitar o valor integral da arrematação, a comissão do leiloeiro (5%) e a Taxa Administrativa (1,5%) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas (respeitado o horário de funcionamento bancário).

**4) Escritura Pública:** Confirmados todos os pagamentos, a administradora enviará as instruções para a lavratura da escritura pública de venda e compra, a qual deverá ser assinada pelas partes em até 60 (sessenta) dias úteis.

**5) Entrega das Chaves e Imissão na Posse:** O agendamento para a entrega das chaves ou autorização de posse será realizado junto à administradora somente após a formalização da assinatura da escritura pública.

## 12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS

- **Do Arrematante:** Valor do lance aprovado; Comissão do leiloeiro (5%); Taxa Administrativa (1,5%); ITBI, custas e emolumentos cartorários (escritura e registro); eventuais débitos de consumo até R\$ 2.000,00; eventual débito de IPTU de SQL Ascendente no limite da fração ideal do imóvel; Taxas de foro e laudêmio, se for o caso; eventual custo de chave.
- **Do Comitente Vendedor:** IPTU e Condomínio até a data de aprovação do lance ofertado; débitos de consumo que ultrapassarem R\$ 2.000,00.

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

### 13. DISPOSIÇÕES FINAIS

**13.1. Aceite:** A participação no certame caracteriza aceitação total deste edital.

**13.2. Transferência de propriedade:** A propriedade plena do bem será transmitida ao arrematante somente mediante o efetivo registro do título translativo (escritura) na matrícula imobiliária (Art. 1.245 do Código Civil). Por medida de celeridade e segurança jurídica, a providência registrária deverá ser iniciada imediatamente após a lavratura da escritura, com o envio do traslado pelo Tabelionato de Notas diretamente ao Registro de Imóveis competente, correndo todas as custas, emolumentos e taxas de registro exclusivamente por conta do arrematante.

**13.3. Responsabilidade do leiloeiro:** As responsabilidades do leiloeiro são regulamentadas pelo Decreto nº 21.981/1932 e Decreto nº 22.427/1933.

**13.4. Assessoria:** A Raicher Leilões atua exclusivamente como plataforma de intermediação e leilão, não prestando, em hipótese alguma, assessoria jurídica, financeira ou imobiliária aos participantes. É dever exclusivo do arrematante realizar a prévia análise técnica e jurídica do lote, bem como buscar orientação profissional independente para subsidiar sua decisão de compra.

**13.5. Força vinculante e eficácia jurídica do edital:** Este edital constitui o estatuto jurídico do leilão e possui força vinculante para todas as partes envolvidas, equivalendo, para todos os fins de direito, às cláusulas de um contrato de compra e venda. Elaborado e chancelado por Leiloeiro Público Oficial devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), o presente documento é dotado de **fé pública**, o que confere presunção de legalidade, veracidade e segurança jurídica absoluta às suas disposições. Assim, as regras, prazos e condições aqui estabelecidos são plenamente exigíveis e passíveis de cobrança judicial e extrajudicial, servindo como a principal garantia de que o certame transcorrerá com transparência e em estrito cumprimento à legislação vigente.

**13.6. Foro: Fica eleito, mediante aceitação das partes, o Foro Arbitral** para dirimir controvérsias, com câmara a ser indicada pelo vendedor/leiloeiro.

### 14. PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL

**14.1. Publicidade:** Conforme a Resolução 236/16 do CNJ e o Art. 887, § 2º do CPC, os editais publicados na rede mundial de computadores possuem plenos efeitos jurídicos.

### 15. CONTATOS PARA DÚVIDAS

- **E-mail:** [juridico@raicherleiloes.com.br](mailto:juridico@raicherleiloes.com.br);
- **WhatsApp:** (11) 91266-1818 (apenas mensagens de texto e voz).
- **Horário de Atendimento:** Segunda a sexta-feira, das 10h às 17h (exceto feriados).