“RAICHER LEILÕES” (www.raicherleiloes.com.br), através de seu leiloeiro público oficial, devidamente autorizado pelo(s) Comitente Vendedor(es)/Proprietário(s), **vem apresentar aditamento ao edital** do certame com datas, horários e preços disponibilizados na plataforma da Raicher Leilões, relativo aos lotes:

> **LOTE 01) Uma casa (prédio hospitalar) à Rua Fidalga nº 58, no 39º subdistrito, Vila Madalena**, o terreno medindo 7m de frente, igual largura nos fundos, por 50m da frente aos fundos em ambos os lados e nos fundos com o espólio de Silvano de Anhaia Melo (Contribuinte 081.208.0048-6). **Matrícula nº 23.743, 10º RI/SP**. Descrição completa, matrícula e valores iniciais das praças disponibilizados no site.

ADITAMENTO

Em aditamento à publicação efetuada em 17/10/2025 nos portais PUBLICJUD e Raicher Leilões, comunicamos aos interessados que o Edital de Leilão foi atualizado. A partir desta data, as regras e condições do certame passam a ser regidas integralmente pelo texto abaixo transcrito.
Dessa forma, passe a constar:

DATA E HORÁRIO:
TERCEIRA PRAÇA) que ocorrerá em **30 de abril de 2026**, com encerramento a partir das **15h**, **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 acima mencionada, poderá o leiloeiro estender o prazo para nova data a ser informada diretamente em seu site oficial, mantendo-se válido este mesmo edital, sem necessidade de novo 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) Prédio** com instalações para hospital, situado a Rua Fidalga nº 58, na **Vila Madalena/SP**, matrícula nº 23.743, 10º RI/SP.

Sumário

ADITAMENTO 1
1. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA 2
2. RESTRIÇÕES DE USO E REGRAS CONDOMINIAIS 2
3. COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES (LGPD) 2
4. DOS LANCES E CARÁTER CONDICIONAL 3
5. QUEM PODE DAR LANCES E TITULARIDADE 3
6. DA FRAUDE E DAS SANÇÕES LEGAIS 3
7. TENTATIVA DE COMPRA DIRETA 4
8. COMISSÃO, TAXA E PAGAMENTOS 4
9. DÉBITOS, ÔNUS E EVICÇÃO 4
10. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA 4
11. RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS 5
12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS 5
13. DISPOSIÇÕES FINAIS 5
14. PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL 6
15. CONTATOS PARA DÚVIDAS 6

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 caracteriza-se como um leilão extrajudicial patrimonial, sob a modalidade de tomada de preços de maior oferta condicional. Sua natureza jurídica é de compra e venda direta, visto que o imóvel integra o patrimônio livre do comitente vendedor, sem qualquer vínculo com dívidas ou processos judiciais. Ou seja, 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.

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.

1.5. Descrição do imóvel: Toda a descrição do lote baseia-se 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 errata ou aditamento ao edital no site oficial, os quais passarão 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: Necessário verificar, via whatsapp constante ao final deste edital, a possibilidade de visitação do imóvel. 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.

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 do condomínio: Deverão cientificar-se, de forma autônoma, sobre as obrigações e direitos decorrentes do estatuto, convenções e especificações do condomínio. A Raicher Leilões não disponibiliza documentos condominiais.

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 e site. Essa medida visa evitar a exposição de dados do comitente vendedor.

3.2. 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.

3.3. Penalidades LGPD: Haverá responsabilização judicial ao habilitado que repassar dados e documentos relativos sigilosos 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, 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 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. Valor inicial de lance: O Comitente Vendedor tem total discricionariedade para definir o valor inicial do lance, O Comitente Vendedor não está obrigado a aceitar o lance máximo apurado no certame, cabendo-lhe a faculdade de rejeitar propostas que não atendam aos seus critérios de conveniência e oportunidade, independentemente da ordem de classificação dos lances. O lance ofertado é condicional até a efetiva homologação pelo Comitente Vendedor, sendo que o preço mínimo é de natureza estritamente confidencial, não sendo facultada a sua divulgação aos licitantes em nenhuma fase do certame.

4.5. 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.

4.6. Irretratabilidade e irrevogabilidade: Os lances dados não podem ser retratados e nem revogados. A desistência sujeita o arrematante à multa de 20% do valor do lance, além da comissão do leiloeiro e taxa administrativa.

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 Civis: 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.

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**). Ambas são obrigações líquidas e certas.

8.2. Prazos: Após a aprovação do lance pelo comitente vendedor, o arrematante terá **48 horas** para pagar a comissão e o valor do lance aprovado. A notificação para pagamento será feita por meio do e-mail constante no cadastro do arrematante.

8.3. Contas Distintas: Os pagamentos devem ser feitos cada um em sua respectiva conta que será informada por e-mail.

8.4. 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.

8.5. Identidade do pagador e conta de origem: Em observância ao item 5.2 deste edital, todos os pagamentos (lance e comissão) 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 ofertado, serão quitados pelo Comitente Vendedor. Caso o imóvel possua débito de *IPTU de SQL Ascendente* (tendo sido a inscrição imobiliária individualizada, ou não, perante a municipalidade), todos os débitos proporcionais à fração ideal do imóvel, bem como os custos e procedimentos para a devida regularização perante a Prefeitura Municipal, correrão exclusivamente por conta do arrematante. Cabe ao interessado verificar se há débito de IPTU no *SQL ascendente*, utilizando o nº de contribuinte municipal do imóvel.

9.3. Gravames: O vendedor entregará o imóvel livre de ônus dentro do prazo para a outorga da escritura. Caso a liberação de algum ônus seja impossível até a data da escritura, o vendedor poderá reprovar o lance e devolver os valores pagos em até 48h, sem acréscimos.

9.4. 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.

10.2. Documentos de responsabilidade do comitente vendedor: O comitente vendedor obriga-se a fornecer ao Tabelionato de Notas: (i) a certidão de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e de alienações; (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 após a escritura, mediante agendamento com a administradora do imóvel. Eventuais custos com chaves e chaveiro correrão por conta do arrematante.

10.4. Bens Móveis: Móveis ou veículos deixados no imóvel não integram a venda e devem ser retirados pelo vendedor após comunicação do arrematante.

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 ao Comitente Vendedor e ao Tabelionato de Notas, previamente à confecção da minuta e à emissão da guia de imposto. O arrematante é o único responsável pelos custos, prazos e resultados da referida medida, devendo garantir 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

- **Aprovação do Lance:** Em até 20 dias úteis após a finalização do certame.
- **Pagamentos:** Após a aprovação do lance, em até 48 horas após a notificação para pagamento realizada via e-mail (comissão e valor do lance).
- **Escritura:** Outorga em até 60 dias úteis após o pagamento total do imóvel.
- **Entrega das Chaves/Autorização de posse:** Agendada junto ao comitente vendedor após a outorga da escritura pública.

12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS

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

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. Foro: Fica eleito o Foro Arbitral para dirimir controvérsias, com câmara definida 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

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

São Paulo, 23 de abril de 2026.