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

"RAICHER LEILÕES" (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 condicional da(s) unidade(s) abaixo mencionada(s).

DATAS E HORÁRIOS:
1ª PRAÇA) que ocorrerá a partir de **16 de janeiro de 2026, às 11h,** e se encerrará em **20 de janeiro de 2026, às 11h.** Não havendo lances, seguirá a **2ª PRAÇA)** iniciando-se em **20 de janeiro de 2026, às 11h,** e se encerrará em **06 de fevereiro de 2026, às 11h.**
No caso de não haver licitantes no(s) lote(s) ao se encerrar a praça, poderá o leiloeiro estender o prazo para uma data extra.

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

LOTE 01) Conjunto n. 33, Condomínio **PLAZA OFFICES**, Rua Cap. Pacheco e Chaves, 1056 - Vila Prudente, São Paulo - SP, **matrícula nº 222.456 - 6º RI/SP**. Descrição completa e matrícula disponibilizadas no site.

LOTE 02) Conjunto n. 86, Condomínio **PLAZA OFFICES**, Rua Cap. Pacheco e Chaves, 1056 - Vila Prudente, São Paulo - SP, **matrícula nº 222.499 - 6º RI/SP**. Descrição completa e matrícula disponibilizadas no site.

LOTE 03) Conjunto n. 115, Condomínio **PLAZA OFFICES**, Rua Cap. Pacheco e Chaves, 1056 - Vila Prudente, São Paulo - SP, **matrícula nº 222.522 - 6º RI/SP**. Descrição completa e matrícula disponibilizadas no site.

Sumário

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

1. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

1.1. Natureza *Ad Corpus*: 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. Descrição do imóvel: Toda descrição feita pelo leiloeiro segue estritamente as informações da matrícula e do comitente vendedor. Não será possível pleitear cancelamento da arrematação ou abatimento do preço por divergência de áreas, plantas, fotos ilustrativas ou estado de conservação.

1.5. Visitação: Após a arrematação, não será permitida visita para vistoria, mesmo após os pagamentos efetuados. As vistorias só serão permitidas após a outorga da escritura pública.

1.6. 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 extrajudicial de bem de seu patrimônio.

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 matrículas: A matrícula do imóvel, se não disponível no site, só será enviada aos interessados devidamente habilitados no lote.

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

3.3. Penalidades LGPD: Haverá responsabilização judicial ao habilitado que repassar dados e documentos 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, preservando o tempo real e sem intervenção humana na coleta (Art. 15 e 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

4.2. Lance condicional: Todo lance dado será condicional e submetido à aprovação do comitente vendedor após o certame. A resposta de aprovação ou reprovação ocorrerá em até **20 dias úteis**.

4.3. 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.

4.4. 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. Valores: Comissão do Leiloeiro (**5%**) e Taxa de Administração (**1%**). Ambas são obrigações líquidas e certas.

8.2. Prazos: Após a aprovação, o arrematante terá **48 horas** para pagar a comissão e taxa e, após notificação específica, mais **48 horas** para o valor do lance.

8.3. Contas Distintas: Os pagamentos devem ser feitos cada um em sua respectiva conta informada por e-mail. O pagamento unificado em uma só conta implica cancelamento.

9. DÉBITOS, ÔNUS E EVICÇÃO

9.1. Consumo: Débitos de água, luz ou gás até o limite de **R$ 2.000,00** são de responsabilidade do arrematante. O excedente é do comitente vendedor.

9.2. Condomínio e IPTU: Débitos até a escritura são do vendedor, **EXCETO** IPTU de SQL Ascendente (não individualizado), que fica a cargo do arrematante (débito e regularização).

9.3. Gravames: O vendedor entregará o imóvel livre de ônus. 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 TRANSFERÊNCIA

10.1. Escritura: Será lavrada em até **60 dias úteis** após o pagamento integral, em Tabelionato escolhido pelo vendedor. Fica a cargo do arrematante o ITBI, custas de escritura e 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. Eventuais custos com chaves e chaveiro são 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.

11. RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS

- **Aprovação do Lance:** Até 20 dias úteis após o certame.
- **Pagamentos:** 48 horas para Comissão e Taxa; 48 horas para o valor do Lance (após notificações por e-mail).
- **Escritura:** Lavratura em até 60 dias úteis após o pagamento total.
- **Entrega das Chaves:** Agendada pelo vendedor após a outorga da escritura pública.

12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS

- **Do Arrematante:** Valor do lance; Comissão (5%); Taxa Administrativa (1%); ITBI e custas cartorárias; débitos de consumo até R$ 2.000,00; IPTU de SQL Ascendente (se houver); reformas e regularizações de área.
- **Do Comitente Vendedor:** IPTU e Condomínio até a escritura (exceto SQL Ascendente); débitos de consumo que ultrapassarem R$ 2.000,00.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Aceite: A participação caracteriza aceitação total deste edital.

13.2. Transferência de propriedade: A propriedade plena será transferida somente com o registro da escritura na matrícula do imóvel. Tal providência deve ser iniciada durante a lavratura da escritura, com o envio do traslado

diretamente pelo Tabelionato de Notas ao Registro de Imóveis competente, ficando as custas de registro sob responsabilidade 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 não presta assessoria jurídica. O arrematante deve buscar orientação própria.

13.5. Foro: Fica eleito o Foro Arbitral para dirimir controvérsias, com câmara definida pelo vendedor/leiloeiro.

13.6. Mandado de Segurança: Discussões sobre base de cálculo de ITBI devem ser informadas antes da emissão da guia pelo cartório.

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 (Cadastro/Lotes/Edital/Jurídico):** (11) 99357-1307 (apenas mensagens).
- **E-mail:** juridico@raicherleiloes.com.br.
- **Horário de Atendimento:** Segunda a sexta-feira, das 10h às 17h (exceto feriados).