

## 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)), 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).

### DATA E HORÁRIO:

**PRAÇA ÚNICA**) que ocorrerá em **30 de abril de 2026**, com encerramento a partir das **10h30, AO VIVO** no site, sem horário determinado para encerramento do pregão. Aberto para lances a partir de 17/04/2026, 18h.

**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) Apartamento nº 1907**, localizado no 19º andar do **Condomínio ON Vila Olímpia**, situado na R. Cabo Verde, 350 - **Vila Olímpia**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 208.419, do 4º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 02) Apartamento nº 201**, localizado no 2º andar do **Condomínio ON Lorena**, situado na Alameda Lorena, 718 - **Jardim Paulista**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 204.535, do 4º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 03) Apartamento nº 611**, localizado no 6º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.433, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 04) Apartamento nº 208**, localizado no 2º andar do **Condomínio VN Frei Caneca**, situado na R. Frei Caneca, 645 - **Bela Vista**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 106.494, do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 05) Apartamento nº 302**, localizado no 3º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.382, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 06) Apartamento nº 313**, localizado no 3º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.391, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 07) Apartamento nº 416**, localizado no 4º andar do **Edifício Housi Paulista**, situado na R. Bela Cintra, 1032 - **Consolação**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 105.645, do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 08) Apartamento nº 1117**, localizado no 11º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.517, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 09) Apartamento nº 2202**, localizado no 22º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.680, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 10) Apartamento nº 304**, localizado no 3º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.384, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 11) Apartamento nº 505**, localizado no 5º andar do **Edifício Housi Paulista**, situado na R. Bela Cintra, 1032 - **Consolação**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 105.650, do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

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

**LOTE 12) Apartamento nº 1411**, localizado no 14º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.561, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 13) Apartamento nº 207**, localizado no 2º andar do **Condomínio ON Lorena**, situado na Alameda Lorena, 718 - **Jardim Paulista**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 204.541, do 4º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 14) Apartamento nº 402**, localizado no 4º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.398, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 15) Apartamento nº 1001**, localizado no 10º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.487, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 16) Apartamento nº 220**, localizado no 2º andar do **Condomínio VN Frei Caneca**, situado na R. Frei Caneca, 645 - **Bela Vista**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 106.506, do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 17) Apartamento nº 2207**, localizado no 22º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.685, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 18) Apartamento nº 508**, localizado no 5º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.416, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 19) Apartamento nº 1018**, localizado no 10º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.502, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 20) Apartamento nº 218**, localizado no 2º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.380, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 21) Apartamento nº 308**, localizado no 3º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.386, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 22) Apartamento nº 1002**, localizado no 10º andar do **Condomínio ON Lorena**, situado na Alameda Lorena, 718 - **Jardim Paulista**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 204.602, do 4º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 23) Apartamento nº 2302**, localizado no 23º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.696, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 24) Apartamento nº 1708**, localizado no 17º andar do **Condomínio ON Flórida**, situado na Av. Santo Amaro, 3800 - **Brooklin**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 316.606, do 15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

**LOTE 25) Apartamento nº 1010**, localizado no 10º andar do **Edifício Housi Paulista**, situado na R. Bela Cintra, 1032 - **Consolação**, São Paulo - SP, descrito na **matrícula nº 105.735, do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Valor médio de avaliação e valor inicial do lance condicional descritos no site.

## Sumário

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

### 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 custos 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 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 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.

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

**1.6. Visitação:** Não será possível a realização 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":** Embora em alguns lotes conste na matrícula como "em construção", os imóveis já estão todos concluídos e os respectivos condomínios estabelecidos.

## 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.

**2.3. Tipo Não Residencial / NR / serviço de moradia:** Embora em alguns lotes conste na matrícula como "Não Residencial", estes apartamentos são unidades de moradia e não se confundem com salas comerciais, escritórios ou apart-hotel. Essa classificação é utilizada para garantir que o proprietário tenha maior liberdade: é possível morar no imóvel ou alugá-lo por curtas temporadas (como via plataformas de hospedagens de curta duração), diminuindo o risco de proibição futura pela convenção de condomínio.

## 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](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 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.

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

**4.5. 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 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.

### 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 de Administração (1,5% 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, a taxa administrativa 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, 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

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

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 reprová-lo 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, taxa e valor do lance).

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

- **Escritura:** Outorga em até 60 dias úteis após o pagamento total do imóvel.
- **Entrega das Chaves/Autorização de posse:** Agendada junto a administradora do imóvel 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).