

RAICHER LEILÕES, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.690, 11º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, por intermédio do Leiloeiro Oficial **SAMI RAICHER**, matriculado na **JUCESP sob o nº 930**, devidamente autorizado pela **Credora Fiduciária CELSO GARCIA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ nº 12.419.588-0001-00, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 111, sala 34, CEP 04543-120, Itaim Bibi, São Paulo/SP, faz saber que as notificações aos devedores e as publicações legais foram regularmente realizadas, e que levará a público leilão extrajudicial o imóvel abaixo descrito, nos termos do Art. 27 da Lei nº 9.514/97. Os leilões ocorrerão exclusivamente de forma on-line pelo site **www.raicherleiloes.com.br**. **1º LEILÃO:** Início em **22/06/2026** às 10h30 e encerramento em **02/07/2026** às 10h30. **2º LEILÃO:** Caso não haja lance vencedor no 1º leilão, o 2º leilão terá início imediatamente, em **02/07/2026** às 10h30, e encerramento em **06/07/2026** às 10h30. **IMÓVEL:** **Apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento do "ABSOLUTO TATUAPÉ", prédio condominial localizado na Rua Vitória Ramalho, nº 80, no Parque São Jorge, 27 Subdistrito - Tatuapé, contendo: área privativa coberta edificada de 129,200 m² (sendo 107,050m² em área coberta e 22,150m² em área descoberta), onde se incluem as vagas de garagem nºs 170P e 171G, ambas descobertas no 2º pavimento; área de uso comum de 93,188m² (sendo 70,737m² em área coberta e 22,451m² em área descoberta), perfazendo a área total de 222,388m² e fração ideal no solo de 0,009270. Matrícula nº 324.596 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Propriedade consolidada em nome da credora conforme o AV.10 da referida matrícula. **VALORES:** **1º Leilão: R\$ 941.711,63** (novecentos e quarenta e um mil, setecentos e onze reais e sessenta e três centavos), correspondente ao valor estipulado em contrato, devidamente atualizado, em conformidade com o Art. 24, VI, e o Art. 27, § 1º, ambos da Lei nº 9.514/97. **2º Leilão: R\$ 1.181.980,83** (um milhão, cento e oitenta e um mil, novecentos e oitenta reais e oitenta e três centavos), correspondente ao valor da dívida somado às despesas totais, em conformidade com o Art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/97. **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:** Imóvel ocupado. A desocupação do bem correrá por conta e risco exclusivo do arrematante, nos termos do Art. 30 da Lei nº 9.514/97. Não é possível realizar visitas ao imóvel. O valor de lance mínimo do 2º leilão corresponde ao valor integral da dívida e já contempla a sub-rogação de despesas, encargos legais, tributos e contribuições condominiais vencidas até a data do leilão (Art. 27, § 2º e § 3º da Lei 9.514/97). Os interessados deverão realizar cadastro e se habilitar no site do leiloeiro com, no mínimo, 24 horas de antecedência. A participação no leilão caracteriza a aceitação irrestrita das regras deste edital e a ciência dos riscos inerentes à modalidade, dos quais assume total responsabilidade, incluindo, mas não se limitando a: discussão judicial acerca do procedimento de consolidação da propriedade e/ou do leilão; desocupação do imóvel por via extrajudicial ou judicial. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis. A desistência ou a falta de pagamento sujeitará o proponente a uma multa de 20% sobre o valor do lance ofertado, além de sanções civis e criminais cabíveis. O imóvel será vendido no estado físico e de conservação em que se encontra (venda em caráter ad corpus). A responsabilidade pela veracidade dos dados do imóvel e dos valores informados é exclusiva da Comitente Vendedora. O leiloeiro atua na condição de intermediador, seguindo o Decreto nº 21.981/32. **RESPONSABILIDADE PELOS ENCARGOS DO IMÓVEL (IPTU E CONDOMÍNIO):** A responsabilidade pelo pagamento das parcelas de IPTU e das taxas condominiais que se vencerem a partir da data da realização do leilão será exclusiva do arrematante. O arrematante declara ter ciência de que esta responsabilidade independe da data da expedição do auto de arrematação, da outorga da escritura pública ou da efetiva imissão na posse, não sendo afetada ou suspensa por eventuais atrasos decorrentes de trâmites administrativos ou de questionamentos judiciais que venham a postergar a transferência da propriedade. Tais encargos possuem natureza *propter rem*, cabendo ao arrematante quitá-los nos respectivos vencimentos. **PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, acrescido de 5% de comissão ao leiloeiro, no prazo improrrogável de 24 horas após a comunicação de arrematação enviada por e-mail. **ESCRITURA E POSSE:** Após a confirmação do pagamento integral, a Comitente Vendedora fornecerá as orientações para a outorga da escritura definitiva e posse do imóvel. A assinatura da escritura deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias úteis após a quitação e a entrega de toda a documentação necessária, exceto se sobrevier ordem judicial ou o ajuizamento de ação que, de qualquer forma, questione a validade do procedimento de leilão ou da arrematação. Na ocorrência de tal fato, o referido prazo ficará automaticamente suspenso, não incorrendo a Comitente Vendedora em qualquer mora ou penalidade, sendo a obrigação de outorga retomada somente após a revogação da medida judicial ou com o trânsito em julgado da decisão que confirme a legalidade do ato. Todas as despesas relativas à transferência do imóvel — como ITBI, custas e emolumentos de lavratura da escritura e de registro são de inteira responsabilidade do arrematante. **DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Fica assegurado**

ao devedor fiduciante, *GIOVANNI DE SOUZA BERALDO*, inscrito no CPF nº 429.101.748-08, RG nº 38.459.005 – SSP/SP, o direito de preferência para adquirir o imóvel até a data de realização do 2º leilão, nos termos do Art. 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/97. Para exercer este direito, os devedores deverão entrar em contato com o leiloeiro via e-mail. O valor para exercício da preferência engloba a dívida, despesas, encargos legais, tributos (incluindo o ITBI da consolidação), contribuições condominiais e a comissão do leiloeiro de 5%. **Dúvidas:** *Whatsapp:* (11) 99357-1307, *e-mail:* juridico@raicherleiloes.com.br.