

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 ALFENAS INCORPORADORA LTDA.**, empresa devidamente inscrita no CNPJ nº 09.276.410/0001-34, com sede na Alameda Jauaperi, nº 299, Moema, São Paulo/SP, CEP 04523-010, 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 **21/07/2026** às 10h30 e encerramento em **31/07/2026** às 10h30. **2º LEILÃO:** Caso não haja lance vencedor no 1º leilão, o 2º leilão terá início imediatamente, em **31/07/2026** às 10h30, e encerramento em **04/08/2026** às 10h30. **IMÓVEL: Apartamento nº 247, localizado no 24º andar da TORRE A - EDIFÍCIO LIFE, parte integrante do empreendimento denominado GRANVILLAGE CONDOMÍNIO CLUB**, situado na Avenida João XXIII s/n, no 46º subdistrito - Vila Formosa, São Paulo/SP. Contendo a Área real privativa total de 65,00m²; Área real de uso comum de 62.764m² (onde está incluída a área correspondente a uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva): área total edificada de 127,764m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0028956 e uma fração ideal no terreno de 25,268m². **Matrícula nº 252.407 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** Propriedade consolidada em nome da credora conforme o AV.08 da referida matrícula. **VALORES: 1º Leilão: R\$ 844.164,82** (oitocentos e quarenta e quatro mil e cento e sessenta e quatro reais e oitenta e dois 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\$ 648.897,97** (seiscentos e quarenta e oito mil e oitocentos e noventa e sete reais e noventa e sete 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 irretratáveis. 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. Com o pagamento do lance e da respectiva comissão, exaure-se a função do leiloeiro, cabendo exclusivamente ao arrematante e à Comitente Vendedora as tratativas e providências para a formalização da escritura e transferência da posse. 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 aos devedores fiduciários, *MARCELO CARDOSO GARCIA, inscrito no CPF nº 185.322.698-00, RG nº 26.893.517-8 – SSP/SP* e *ALESSANDRA COSTA DA SILVA, inscrita no CPF nº 315.288.538-57, RG nº 44.041.395-3 – 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.*