

“RAICHER LEILÕES” (www.raicherleiloes.com.br), por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **SAMI RAICHER**, matriculado na JUCESP sob o nº 930, devidamente autorizado pelo Comitente Vendedor/Proprietário, procederá à **tomada de preços da maior oferta condicional** do imóvel abaixo mencionado.

DATA E HORÁRIO:

1ª PRAÇA) que ocorrerá a partir de **27 de julho de 2026, às 10h30**, e se encerrará em **29 de julho de 2026**, a partir das **10h30**. Não havendo lances, seguirá a **2ª PRAÇA**) iniciando-se em **29 de julho de 2026, às 10h30**, e se encerrará em **26 de agosto de 2026**, a partir das **10h30**, **ONLINE/AO VIVO** no site, sem horário determinado para encerramento do pregão.

No caso de não haver licitantes no lote 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 **LOTE ÚNICO ABAIXO**:

LOTE 01) CASA EM CONDOMÍNIO — CONDOMÍNIO HORIZONTAL OCEAN SIDE, Unidade Autônoma nº N14 da quadra “N”, Acesso E, s/nº, bairro Itapeva, Torres/RS, com área real privativa de terreno de **540,00 m²**, área de uso comum de **514,44 m²**, perfazendo área real global de **1.054,44 m²**, correspondente à fração ideal de **0,003111**, sobre o qual se encontra edificada residência unifamiliar em alvenaria com **507,36 m²** de área construída, averbada sob AV.9 da matrícula. Imóvel descrito na **matrícula nº 65.567** do Registro Geral de Imóveis e Especial de Torres/RS (CNM nº 099440.2.0065567-86). Inscrição imobiliária municipal nº 52405 (Setor 1000, Quadra 000N, Lote 0014).

VALOR MÍNIMO DO LANCE CONDICIONAL — 1ª PRAÇA: R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais).

VALOR MÍNIMO DO LANCE CONDICIONAL — 2ª PRAÇA: R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais).

Todos os lances são condicionados à aprovação do Comitente Vendedor. Por estratégia comercial, os valores de divulgação da segunda praça poderão ser distintos dos acima informados, prevalecendo os valores publicados no site oficial.

AVISO ESSENCIAL AO INTERESSADO: o imóvel encontra-se gravado com **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** vigente, registrada sob R-16 da matrícula nº 65.567, em favor de **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** A presente venda é realizada sob a premissa de quitação e baixa do referido gravame, na forma detalhada no item 9.5 deste edital, cuja leitura integral é indispensável antes do oferecimento de qualquer lance.

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 na matrícula nº 65.567. 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, plantas 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 configura-se como **leilão extrajudicial de natureza patrimonial**, realizado sob a modalidade de oferta pública com lance condicional. Sua natureza jurídica equivale a uma compra e venda direta, promovida voluntariamente pelo próprio proprietário do bem, no exercício de sua autonomia patrimonial. **Não se trata de leilão judicial (CPC), nem de leilão de execução extrajudicial por inadimplemento com consolidação da propriedade em favor de credor fiduciário (arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97).** Por consequência, o certame não se sujeita aos ritos, prazos, valores mínimos legais ou formalidades específicas de tais modalidades, sendo regido estritamente pelas condições aqui pactuadas e pelo Código Civil. A existência de gravame de alienação fiduciária sobre a matrícula não altera essa natureza, observado o disposto no item 9.5.

1.3. Regularizações e obras: Qualquer regularização de área perante a Prefeitura Municipal de Torres/RS, averbação de construção, ampliação, reforma ou demolição será de responsabilidade e às custas exclusivas do arrematante, observadas as normas do condomínio. Eventuais áreas construídas a maior, benfeitorias não averbadas, piscinas, decks, muros, pergolados ou estruturas acessórias ficam igualmente sob responsabilidade e custas do arrematante.

1.4. Áreas comuns e infraestrutura condominial: O Comitente Vendedor é isento de responsabilidade quanto a diferenças de área decorrentes da utilização de equipamentos ou coisas móveis do condomínio, bem como quanto ao estado de conservação das áreas comuns e de lazer. A responsabilidade, nesses casos, é do condomínio, por

meio de sua administradora ou síndico. A Raicher Leilões não tem acesso a dados ou contatos da administradora e do síndico do condomínio.

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 aditamento ao edital no site oficial, o qual passará 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: A visitação ao imóvel poderá ser realizada exclusivamente mediante agendamento prévio junto à Raicher Leilões, em data e horário definidos em conjunto com o Comitente Vendedor e observadas as regras de acesso do condomínio, até o encerramento do certame. Uma vez concretizada a arrematação, novas visitas ou vistorias somente serão franqueadas após a outorga da escritura pública de compra e venda. A realização ou não da visita não afasta o caráter *ad corpus* da venda, nem a obrigação de diligência prévia prevista no item 1.9.

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, à qual não se aplica a disciplina do art. 891 do CPC nem a do art. 27, § 3º, da Lei nº 9.514/97.

1.8. Situação construtiva e habite-se: A edificação encontra-se **concluída e averbada** na matrícula sob AV.9, com área de 507,36 m², instruída com Carta de Habitação nº 158/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Torres/RS em 30/12/2024. Não há, portanto, pendência de averbação de conclusão de obra relativa à edificação principal.

1.9. Due Diligence Imobiliária / Análise Técnica e Jurídica: Toda verificação documental ou procedimental, abrangendo tanto o imóvel quanto as regras do leilão, deve ser realizada pelos interessados, às suas expensas, antes da arrematação. O edital é documento jurídico e judicialmente válido que estabelece as normas do certame, bem como os direitos e deveres de todas as partes envolvidas. A Raicher Leilões, conforme o item 13.4 deste edital, não realiza nem indica assessoria jurídica; portanto, os interessados devem cientificar-se previamente sobre todas as implicações e riscos de sua participação, **em especial quanto ao gravame descrito no item 9.5**.

1.10. Comunicação entre Arrematante, Leiloeiro e Comitente Vendedor: Todas as comunicações oficiais serão realizadas, preferencialmente, por meio dos endereços eletrônicos institucionais do leiloeiro, além de e-mails de serventias extrajudiciais (cartórios) e, quando necessário, do Comitente Vendedor. Contatos telefônicos ou via aplicativos de mensagens (*WhatsApp*) poderão ocorrer de forma suplementar; todavia, as comunicações formais e vinculantes serão sempre efetivadas via e-mail, de modo a garantir o registro documental das interações entre as partes. É responsabilidade indelegável do arrematante manter seus dados cadastrais permanentemente atualizados na plataforma da Raicher Leilões e monitorar os meios fornecidos, uma vez que todas as notificações enviadas para os dados constantes no cadastro oficial serão consideradas válidas e plenamente recebidas para todos os efeitos legais.

2. RESTRIÇÕES DE USO E REGRAS CONDOMINIAIS

2.1. Diligência do arrematante: Os arrematantes deverão cientificar-se previamente de eventuais restrições de uso, ocupação, recuos, taxa de ocupação, gabarito ou zoneamento impostas pela legislação municipal de Torres/RS, estadual do Rio Grande do Sul ou federal, inclusive as decorrentes da legislação ambiental e de gerenciamento costeiro eventualmente aplicáveis à região.

2.2. Normas e Documentação Condominial: O imóvel integra o **Condomínio Horizontal Ocean Side**, cuja Convenção encontra-se registrada no Livro Auxiliar 03, sob nº 6.416, folhas 01, conforme AV-3 da matrícula. Os arrematantes deverão cientificar-se, de forma autônoma, sobre as obrigações e direitos decorrentes do estatuto, da convenção e do regimento interno do condomínio. A Raicher Leilões não fornece convenções de condomínio, regimentos internos ou quaisquer outros documentos relativos ao empreendimento. A busca e obtenção dessas informações ficam inteiramente a cargo e às expensas do interessado. Esclarecemos, ainda, que não mantemos interlocução com o síndico ou a administradora e, portanto, não possuímos informações, documentos ou contatos referentes à gestão condominial.

2.3. Tipologia do lote (zoneamento e uso): A unidade ofertada constitui **unidade autônoma residencial unifamiliar** inserida em condomínio horizontal fechado, destinada ao mercado amplo e de livre comercialização. O imóvel não está submetido a qualquer programa habitacional governamental, restrição de renda familiar do adquirente, limite de alienação ou condicionante contratual de natureza social, não constando da matrícula qualquer gravame dessa espécie.

2.4. Obras, padrão arquitetônico e uso da unidade: Eventuais obras, ampliações, alterações de fachada, instalação de equipamentos ou modificações no imóvel dependem de prévia aprovação dos órgãos condominiais competentes, nos termos da convenção e do regimento interno, podendo estar sujeitas a padrões arquitetônicos e

a prazos de execução próprios do empreendimento. Do mesmo modo, a exploração da unidade para locação, inclusive por temporada, sujeita-se integralmente às deliberações assembleares e às normas condominiais vigentes. É dever exclusivo do interessado verificar, às suas expensas, tais normas, ficando o Comitente Vendedor e a Raicher Leilões isentos de qualquer responsabilidade por restrições de uso, atuais ou futuras, impostas pelo condomínio em relação ao bem arrematado.

2.5. Cotas condominiais, rateios e obras extraordinárias: O arrematante assume, a partir da data de aprovação do lance, a responsabilidade pelas cotas condominiais ordinárias, fundos de reserva, rateios e contribuições extraordinárias eventualmente aprovados em assembleia, competindo-lhe informar-se previamente sobre os valores praticados e sobre obras ou rateios já deliberados, observado o disposto no item 9.2 quanto aos débitos vencidos.

3. COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES (LGPD)

3.1. Acesso à 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. Essa medida visa evitar a exposição de dados do Comitente Vendedor e de terceiros constantes do fólio real.

3.2. Matrículas atualizadas: A obtenção de matrícula atualizada antes da arrematação correrá por conta do interessado.

3.3. Sigilo contratual: Em observância à Lei Geral de Proteção de Dados, não serão disponibilizados documentos contratuais firmados entre o Comitente Vendedor, terceiros e o leiloeiro.

3.4. Penalidades LGPD: Haverá responsabilização judicial ao habilitado que repassar dados e documentos sigilosos 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.

4.2. Condução do pregão: O Leiloeiro Oficial, no exercício de sua fé pública e nos termos do Art. 19 do Decreto nº 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.

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.

4.5. Desistência, irretratabilidade e irrevogabilidade dos lances: Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, não admitindo cancelamento ou arrendimento. A desistência ou o inadimplemento sujeitará o arrematante ao pagamento de **multa** equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, acrescida da comissão integral do leiloeiro. Tais valores serão objeto de cobrança judicial imediata em face do arrematante desistente.

4.6. Atraso nos pagamentos: O arrematante deve observar rigorosamente os prazos estabelecidos para quitação. O atraso injustificado sujeitará o proponente à multa moratória de **1% (um por cento) sobre o valor do lance**. A critério do Comitente Vendedor, o atraso poderá ser convertido em desistência, hipótese em que serão aplicadas as penalidades descritas no item 4.5 deste edital.

4.7. Atrasos injustificados: Para fins de aplicação de penalidades, consideram-se injustificados os atrasos decorrentes da necessidade de confirmação da autenticidade de e-mails recebidos, visto que tal verificação deve ser realizada de imediato pelos canais oficiais da Raicher Leilões, não suspendendo a contagem dos prazos. Da mesma forma, não justificam o atraso as solicitações de documentos do imóvel ou do vendedor após a arrematação, uma vez que a análise documental e de risco (*due diligence*) deve obrigatoriamente preceder o certame, conforme o item 1.9 deste edital. Adicionalmente, a alegação de não recebimento de notificações eletrônicas não será aceita como justificativa, sendo dever do arrematante cadastrar na plataforma um e-mail correto e de uso habitual, mantendo-se vigilante quanto à sua caixa de entrada e pasta de lixo eletrônico (*spam*) logo após a participação. Ressalta-se, por fim, que o Comitente Vendedor não possui a obrigação de entregar documentos destinados à escritura antes da quitação integral do preço, nos termos do item 10.2 deste edital.

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: Condutas fraudulentas praticadas no âmbito do certame poderão ser enquadradas nos Artigos 171, 299 e 347 do Código Penal, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

6.3. Sanções Cíveis: Tais atos implicam a nulidade do negócio jurídico (Art. 166 do Código Civil) e a responsabilidade de reparar danos (Arts. 186 e 927 do Código Civil).

7. TENTATIVA DE COMPRA DIRETA

7.1. Penalidade: 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 E PAGAMENTOS

8.1. Valor total do imóvel: Valor do **lance ofertado aprovado + Comissão do Leiloeiro (5% sobre o valor do lance aprovado)**, nos termos do Decreto nº 21.981/1932. A comissão constitui obrigação líquida e certa do arrematante, não integrando o preço do imóvel.

8.2. Fluxo de Pagamentos e Homologação: Encerrada a etapa de lances, o participante receberá um e-mail da Raicher Leilões confirmando o recebimento do lance ofertado e formalizando o aviso do prazo para análise e aprovação da proposta. Ressalta-se que o pagamento de quaisquer valores somente será solicitado após a efetiva aprovação do lance. Ocorrendo a análise pelo Comitente Vendedor e sendo o lance aprovado (homologado), o arrematante será novamente notificado por e-mail, ocasião em que serão informadas as contas bancárias, as demais instruções e o respectivo prazo para os pagamentos. Na hipótese de reprovação posterior do lance ofertado, ou caso a continuidade da arrematação não seja possível por qualquer motivo alheio ao arrematante, todos os valores eventualmente pagos serão integralmente restituídos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, respeitado o horário de funcionamento bancário, de forma nominal e em conta de mesma titularidade da origem do pagamento, sem qualquer retenção.

8.3. Prazo de pagamento: O arrematante terá o prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados da notificação de homologação e respeitado o horário de funcionamento bancário, para realizar o pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro Oficial (5%).

8.4. Contas distintas e destinação do preço: Os pagamentos devem ser feitos exclusivamente nas contas informadas por e-mail pela Raicher Leilões, as quais, por estarem previamente validadas, serão as únicas juridicamente válidas para os pagamentos e para a transferência da propriedade ao arrematante. Nos termos do item 9.5, parcela do preço poderá ser destinada, no ato do pagamento e mediante instrução formal, diretamente à credora fiduciária, para fins de quitação do gravame incidente sobre a matrícula, hipótese em que o comprovante correspondente será considerado, para todos os efeitos, pagamento realizado ao Comitente Vendedor.

8.5. 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. O arrematante deve observar atentamente os dados das contas fornecidos via e-mail, a fim de evitar erros e atrasos.

8.6. 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 serão quitados pelo Comitente Vendedor. A Raicher Leilões não fornece o levantamento de valores desses débitos, visto que cabe à Vendedora a responsabilidade de entregar o imóvel livre de ônus ao arrematante. Ressalta-se que a Raicher Leilões não mantém interlocução com a administradora do condomínio, nem dispõe de informações sobre o valor das cotas mensais, competindo ao interessado a busca autônoma de tais dados. No que tange ao IPTU, os valores poderão ser consultados junto à **Prefeitura Municipal de Torres/RS**.

9.3. Inscrição imobiliária individualizada: Consigna-se que o imóvel possui inscrição imobiliária municipal individualizada e averbada na matrícula sob AV.14, sob o nº 52405 (Setor 1000, Quadra 000N, Lote 0014), inexistindo, portanto, vinculação a inscrição de área maior ou necessidade de desmembramento de contribuinte. Compete, ainda assim, exclusivamente ao interessado, em sede de diligência prévia (*due diligence* imobiliária) e antes do oferecimento de qualquer lance, verificar a situação fiscal e cadastral do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Torres/RS, bem como a existência de eventuais taxas, contribuições de melhoria ou débitos inscritos em dívida ativa.

9.4. Gravames e Ônus Reais: O Comitente Vendedor obriga-se a viabilizar o efetivo registro da escritura definitiva na matrícula do imóvel, transmitindo-o livre e desembaraçado de quaisquer ônus. A efetiva baixa dos ônus constitui **condição obrigatória** para o registro da transferência de propriedade perante o Registro de Imóveis competente, cabendo ao Comitente Vendedor providenciá-la antes, durante ou de forma concomitante ao ato registral, sem gerar qualquer custo ou encargo adicional ao arrematante. Na hipótese de impossibilidade técnica ou jurídica de cancelamento de algum gravame em tempo hábil para o registro, o Comitente Vendedor poderá, a seu exclusivo critério, optar pelo distrato da arrematação. Neste caso, proceder-se-á à **devolução integral dos valores comprovadamente pagos pelo arrematante**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas (respeitado o horário de funcionamento bancário), pelo seu valor nominal, sem qualquer acréscimo de juros ou correção monetária, não cabendo ao arrematante o pleito de qualquer indenização adicional.

9.5. Alienação Fiduciária vigente sobre o imóvel (cláusula essencial): Consta da matrícula nº 65.567, sob o registro **R-16, de 21/01/2026**, alienação fiduciária em garantia constituída em favor de **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** (CNPJ nº 34.337.707/0001-00), figurando o Comitente Vendedor como **fiduciante**. Em razão do gravame, o Comitente Vendedor detém a posse direta e o direito real de aquisição sobre o imóvel, permanecendo a propriedade resolúvel registrada em nome da credora fiduciária até a quitação da obrigação garantida.

9.5.1. A presente alienação é realizada sob a premissa de quitação e baixa integral do referido gravame, de modo que: (i) o preço da arrematação será destinado, prioritariamente e no ato do pagamento, à quitação da obrigação garantida, mediante pagamento direto à credora fiduciária, na forma das instruções fornecidas por ocasião da homologação do lance (item 8.4); (ii) obtida a quitação, o Comitente Vendedor promoverá o cancelamento da alienação fiduciária na matrícula, nos termos do art. 25 da Lei nº 9.514/97; e (iii) a outorga da escritura definitiva, livre e desembaraçada, fica condicionada à efetivação da referida baixa ou à obtenção de anuência expressa da credora fiduciária.

9.5.2. Reitera-se que o presente certame não se confunde com o leilão previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, não decorrendo de inadimplemento, de consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária ou de qualquer procedimento de execução extrajudicial. Trata-se de alienação voluntária promovida pelo próprio proprietário fiduciante, no exercício de sua autonomia patrimonial.

9.5.3. Na hipótese de não obtenção da quitação e do cancelamento do gravame, ou de negativa de anuência da credora fiduciária, aplicar-se-á integralmente o disposto no item 9.4, com o distrato da arrematação e a devolução integral dos valores comprovadamente pagos pelo arrematante, nos exatos termos e prazos ali previstos, sem que caiba qualquer indenização adicional.

9.6. Titularidade e legitimidade: O imóvel é de titularidade do Comitente Vendedor, **EOX ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 47.940.951/0001-04, conforme registro R-11 da matrícula nº 65.567, o qual declara deter legitimidade e plena capacidade para promover a presente alienação, observado o disposto no item 9.5. Em observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e conforme o item 3.3 deste edital, a Raicher Leilões não fornece documentos pessoais ou societários do Comitente Vendedor.

9.7. 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 (Arts. 448 e 450 do Código Civil).

10. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

10.1. Escritura: Deverá ser outorgada em até **60 dias úteis após o pagamento integral do imóvel** e a baixa do gravame de que trata o item 9.5, 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 e ao Registro de Imóveis: (i) a certidão de matrícula do imóvel atualizada; (ii) a certidão negativa de tributos municipais imobiliários, comprovando a inexistência de débitos de IPTU ou dívida ativa perante a Prefeitura Municipal de Torres/RS; (iii) a Certidão Negativa de Débitos Condominiais (CND); (iv) o **termo de quitação e o instrumento hábil ao cancelamento da alienação fiduciária** referida no item 9.5; e (v) demais certidões e documentos exigidos por lei e necessários à transferência da propriedade, inclusive certidões negativas de débitos federais, estaduais e trabalhistas em nome da pessoa jurídica vendedora.

10.3. Posse e entrega: O vendedor entregará o imóvel desocupado somente após a assinatura da escritura, mediante agendamento prévio, observadas as regras de acesso do condomínio. Eventuais custos com chaves e chaveiro correrão por conta do arrematante.

10.4. Bens móveis: Móveis, equipamentos ou veículos porventura existentes no imóvel não integram a venda e deverão ser retirados pelo vendedor após comunicação do arrematante.

10.5. ITBI: Caso o arrematante opte por discutir judicialmente a base de cálculo do ITBI, deverá fazê-lo mediante a impetração da medida judicial cabível, apresentando defesa como faria em uma compra e venda direta e não como arrematação em leilão de execução, pois a presente modalidade de leilão extrajudicial patrimonial configura **alienação voluntária de ativo próprio**, conforme item '1.2. Natureza jurídica do certame'. A distinção justifica-se pois o ato não decorre de expropriação forçada, mas de livre comercialização do bem pelo proprietário. A intenção de discutir judicialmente a base de cálculo do ITBI deve ser formalmente comunicada ao Comitente Vendedor e ao Leiloeiro previamente à confecção da minuta e à emissão da guia de imposto pelo Tabelionato de Notas. O arrematante é o único responsável pelos custos, prazos e resultados da referida medida, devendo observar 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 PÓS-ARREMATAÇÃO

1) Recebimento e Análise do Lance: Encerrado o leilão, o arrematante receberá um e-mail confirmando o recebimento do lance e o início do prazo para análise. Nenhum pagamento será exigido nesta etapa.

2) Homologação do Lance: O Comitente Vendedor dispõe de até 20 (vinte) dias úteis, contados do encerramento do certame, para aprovar ou reprová-lo o lance ofertado.

3) Pagamentos (Lance e Comissão): Uma vez aprovado o lance, o arrematante será notificado com as instruções e contas bancárias para quitar o valor integral da arrematação e a comissão do leiloeiro (5%), no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.

4) Quitação e baixa da alienação fiduciária: Confirmados os pagamentos, o Comitente Vendedor promoverá a quitação da obrigação garantida e o cancelamento do gravame na matrícula, nos termos do item 9.5.

5) Escritura Pública: Cumpridas as etapas anteriores, serão enviadas as instruções para a lavratura da escritura pública de venda e compra, a qual deverá ser assinada pelas partes em até 60 (sessenta) dias úteis.

6) Entrega das Chaves e Imissão na Posse: O agendamento para a entrega das chaves ou autorização de posse será realizado somente após a formalização da assinatura da escritura pública.

12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS

- **Do Arrematante:** valor do lance aprovado; comissão do leiloeiro (5%); ITBI, custas e emolumentos cartorários (escritura e registro); eventuais débitos de consumo até R\$ 2.000,00; taxas de foro e laudêmio, se for o caso; eventual custo de chave; cotas condominiais a partir da aprovação do lance.
- **Do Comitente Vendedor:** IPTU e condomínio vencidos até a data de aprovação do lance ofertado; débitos de consumo que ultrapassem R\$ 2.000,00; quitação e baixa da alienação fiduciária (item 9.5); certidões e documentos do item 10.2.

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 pelo Decreto nº 22.427/1933, atuando o Leiloeiro Oficial como mero intermediador, sendo do Comitente Vendedor a responsabilidade integral pela transmissão da propriedade.

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. Força vinculante e eficácia jurídica do edital: Este edital constitui o estatuto jurídico do leilão e possui força vinculante para todas as partes envolvidas, equivalendo, para todos os fins de direito, às cláusulas de um contrato de compra e venda. Elaborado e cancelado por Leiloeiro Público Oficial devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), o presente documento é dotado de **fé pública**. Assim, as regras, prazos e condições aqui estabelecidos são plenamente exigíveis e passíveis de cobrança judicial e extrajudicial.

13.6. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Torres/RS, situação do imóvel, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste edital, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

14. PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL

14.1. Publicidade: Os editais publicados na rede mundial de computadores possuem plenos efeitos jurídicos, sendo o site oficial da Raicher Leilões o canal de divulgação, aditamento e atualização das condições deste certame.

15. CONTATOS PARA DÚVIDAS

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