

## 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)), devidamente autorizada 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 **10 de setembro de 2026**, com encerramento a partir das **10h30, AO VIVO/ONLINE** no site, sem horário determinado para encerramento do pregão. Aberto para lances a partir de 21/08/2026.

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) CASA (UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO), R. Joel Jorge de Melo, 57 - Vila Mariana, São Paulo - SP**, descrito na matrícula nº 189.087, do 14º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Valor inicial do lance condicional descrito no site.

### Sumário

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA .....                        | 1  |
| 2. RESTRIÇÕES DE USO E REGRAS CONDOMINIAIS .....          | 3  |
| 3. COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTAÇÕES (LGPD) .....         | 3  |
| 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. PAGAMENTO DO VALOR DE ARREMATÇÃO COMISSÃO E TAXA ..... | 5  |
| 9. DÉBITOS DE CONSUMO, CONDOMÍNIO E IPTU .....            | 6  |
| 10. ESCRITURA PÚBLICA, GRAVAMES, DISTRATO E EVICÇÃO ..... | 7  |
| 11. RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS PÓS-ARREMATÇÃO .....       | 8  |
| 12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS .....         | 9  |
| 13. DISPOSIÇÕES FINAIS .....                              | 9  |
| 14. PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL .....                         | 10 |
| 15. CONTATOS PARA DÚVIDAS .....                           | 10 |

### 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. Quando houver material visual, incluindo fotos, vídeos e peças publicitárias, este possuirá caráter meramente informativo e ilustrativo, não servindo de parâmetro para reclamações sobre o estado do bem ou pedidos de compensação financeira.

**1.2. Descrição do imóvel:** Toda a descrição dos lotes ofertados baseia-se fielmente nos dados constantes na matrícula imobiliária e nos elementos fornecidos pelo Comitente Vendedor. Na hipótese de informações supervenientes ou atualizações relevantes, estas serão formalizadas mediante aditamento ou errata ao edital no site oficial, o qual passará a integrar as condições de venda. Compete exclusivamente aos interessados o acompanhamento dessas atualizações nos

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

canais oficiais de divulgação até a data de encerramento do certame. A responsabilidade pelas informações e documentações fornecidas é do Comitente Vendedor, sem prejuízo da responsabilidade do leiloeiro por erro, omissão ou falha própria na divulgação ou condução do certame.

**1.3. Áreas comuns:** O comitente vendedor, assim como o leiloeiro e administradora, são isentos 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. A Raicher Leilões não tem acesso a dados/contatos das administradoras de condomínio e nem dos síndicos dos lotes ofertados.

**1.4. 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.

**1.5. Imóvel com descrição em matrícula "em construção":** É possível haja na matrícula de alguns lotes a descrição 'em construção'. No entanto, todos os imóveis já se encontram completamente construídos e com seus respectivos condomínios instituídos, eventualmente restando pendente apenas a averbação da conclusão da obra.

**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, por tratar-se de alienação voluntária de ativo próprio do vendedor. Os valores divulgados são iniciais, ou seja, são o valor mínimo para a oferta de lances. O valor mínimo de incremento é divulgado no site.

**1.7. Visitação:** Não será possível a realização de visitas aos lotes deste certame. Uma vez concretizada a arrematação, o acesso ao imóvel poderá ser solicitado a administradora após a outorga da escritura pública de compra e venda, mediante agendamento prévio.

**1.8. Propriedade dos lotes:** Os imóveis ofertados neste certame pertencem ao mesmo Comitente Vendedor (*Vitacon Participações S.A., empresa inscrita no CNPJ sob nº 11.144.772/0001-13*), o qual detém o pleno direito de alienar seu patrimônio e dispõe de toda a documentação necessária para a regularizar a transferência de propriedade aos arrematantes. O Comitente Vendedor utiliza Sociedades de Propósito Específico (SPE) para a construção e desenvolvimento de seus empreendimentos — estrutura padrão no mercado de incorporação imobiliária —, razão pela qual tais sociedades, e não a Holding, figuram como proprietárias registradas nas matrículas. Dado que as unidades integram o estoque patrimonial do grupo econômico, o pagamento do valor de arrematação poderá ser realizado diretamente na conta da Holding, e não necessariamente na conta da SPE constante na matrícula, sendo este o procedimento padrão para ativos de estoque deste Comitente. Em observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e conforme o item 3.3 deste edital, a Raicher Leilões não fornecerá em nenhuma hipótese documentos pessoais, societários ou contratuais do Comitente Vendedor.

**1.9. Natureza jurídica do certame:** O presente certame enquadra-se como compra e venda em tomada de preços da maior oferta condicional com disputa de lances, modalidade de leilão extrajudicial patrimonial. Sua natureza jurídica equivale ao de uma compra e venda direta. Os imóveis ofertados integram o estoque imobiliário do Comitente Vendedor, inexistindo vínculos com execuções de dívidas ou processos judiciais. Diferentemente dos leilões oriundos de alienação fiduciária (consolidação de propriedade) ou determinações judiciais, esta é uma alienação voluntária de ativos, na qual o proprietário possui plena autonomia e legítima autorização para a transferência do bem. Por não se tratar de leilão judicial (CPC) ou de consolidação de propriedade por inadimplência (Lei 9.514/97), o certame não se sujeita aos ritos, prazos ou formalidades específicas de tais modalidades, sendo regido estritamente pelas condições aqui pactuadas e pelo Código Civil.

**1.10. Análise documental prévia e irrevogabilidade dos prazos:** Toda e qualquer análise jurídica, documental e técnica (*due diligence*) referente ao imóvel, ao vendedor e às regras do leilão deve ser realizada pelo interessado de maneira prévia, autônoma e às suas expensas, antes do oferecimento de qualquer lance. Concretizada a aprovação do lance, as partes seguirão rigorosamente as etapas e os prazos previstos neste edital. É expressamente vedado ao arrematante condicionar a continuidade do negócio ou a quitação dos valores à entrega de documentos adicionais que não sejam de entrega obrigatória pelo comitente vendedor, leiloeiro ou administradora. Todos os documentos de entrega obrigatória pelo comitente vendedor, leiloeiro e administradora constam neste edital. Qualquer solicitação de certidões ou documentos após a arrematação não suspenderá, não interromperá e não alterará, sob nenhuma justificativa, os prazos de pagamento

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

estipulados (lance, comissão e taxa), tampouco modificará o cronograma e o andamento das tratativas para a lavratura da escritura pública.

**1.11. Comunicação entre Arrematante, Leiloeiro e Administradora:** Todas as comunicações oficiais serão realizadas, preferencialmente, por meio dos endereços eletrônicos institucionais do leiloeiro, da empresa administradora e comitente vendedor, além de e-mails de serventias extrajudiciais (cartórios). 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, copiando a todas as partes interessadas, 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 endereços 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 ou zoneamento impostas pela legislação municipal, estadual ou federal.

**2.2. Normas e documentação condominial:** Os arrematantes deverão cientificar-se, de forma autônoma, sobre as obrigações e direitos decorrentes do estatuto, convenções e regras do condomínio. A Raicher Leilões não fornece convenções de condomínio, regimentos internos ou quaisquer outros documentos relativos aos edifícios. A busca e obtenção dessas informações ficam inteiramente a cargo e às expensas do interessado. Esclarecemos, ainda, que não mantemos interlocução com síndicos ou administradoras e, portanto, não possuímos informações, documentos ou contatos referentes à gestão condominial das unidades ofertadas.

**2.3. Tipologia dos Lotes (Zoneamento e Uso):** As unidades ofertadas neste certame enquadram-se nas categorias de uso Residencial, Residencial Vertical (R2V), Não Residencial voltado ao Serviço de Moradia (NR), Garden, destinadas ao mercado amplo e de livre comercialização. A indicação ou enquadramento nas categorias de Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP) não consta da matrícula de nenhum dos lotes deste leilão, razão pela qual os imóveis estão isentos das restrições de alienação, limites de renda familiar de compradores ou quaisquer outras condicionantes contratuais específicas de programas habitacionais governamentais.

**2.4. Tipo Não Residencial (NR) / Serviço de Moradia:** Apesar da descrição “*não residencial*” constante em algumas matrículas, estes apartamentos podem ser utilizados para moradia — sendo permitida a residência fixa e permanente do próprio adquirente, bem como o uso para moradia flexível, temporária ou hospedagem —, distinguindo-se de salas comerciais, escritórios ou flats tradicionais. Tal classificação viabiliza, sob a ótica urbanística municipal, as locações de curta temporada (por meio de plataformas digitais), sendo certo que a regulação, restrição ou alteração dessa regra de uso interno depende exclusivamente das deliberações e da convenção de condomínio, nos termos da legislação vigente. É dever exclusivo do interessado verificar, às suas expensas, as normas internas e o regimento de cada edifício, 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 Exclusividade de Gestão Locatícia (Condomínios Housi Paulista e H Bela Cintra / VN Bela Cintra):** As unidades autônomas localizadas nos referidos condomínios estão estritamente sujeitas às normas de suas respectivas Convenções de Condomínio, Regimentos Internos e deliberações assembleares. Para estes lotes, fica estabelecido que a exploração das unidades para fins de locação por temporada deverá observar, obrigatoriamente, a exclusividade conferida à *HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.*, empresa homologada para a gestão de toda e qualquer unidade com esta destinação. Consequentemente, é expressamente vedada ao arrematante a contratação de terceiros para a gestão, administração, intermediação ou operacionalização da locação por temporada, constituindo obrigação inafastável o cumprimento integral desta norma enquanto vigente e aplicável no âmbito condominial.

## 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.

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

**3.2. Matrículas atualizadas:** A obtenção de certidão de matrícula, ou sua visualização atualizada, antes da arrematação, correrá por conta do interessado.

**3.3. Garantia de transferência e proteção de dados (LGPD):** O Leiloeiro, o Comitente Vendedor e a Administradora declaram formalmente que detêm todas as autorizações legais e a documentação hábil e necessária para garantir a regular transferência de propriedade ao arrematante. Em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD - Lei nº 13.709/2018), fica estabelecido que não serão enviados aos licitantes ou arrematantes, sob nenhuma hipótese, documentos que contenham dados pessoais sensíveis, documentos societários internos, documentos de identificação pessoal, documentos societários ou contratos particulares das partes envolvidas. A documentação estritamente necessária para a transferência do imóvel será encaminhada de forma direta e exclusiva ao Tabelionato de Notas e ao Registro de Imóveis competentes no momento oportuno da lavratura da escritura e do registro.

**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](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.

**4.2.1. Dinâmica de Encerramento e Cronômetro (pregão online):** É imprescindível que os interessados acessem o painel de lances do site antecipadamente. No dia determinado para o encerramento da praça, o cronômetro oficial iniciará a contagem regressiva para o encerramento do Lote 1 poucos minutos antes do horário previsto no site/edital. Os lotes serão encerrados de maneira sucessiva e em estrita ordem numérica. Caso não haja lances para o lote em disputa, este se encerrará automaticamente ao término do tempo exibido no painel (que geralmente varia de 1 a 3 minutos, devendo ser conferido pelo licitante no dia do certame). Havendo a oferta de um novo lance, o cronômetro será renovado, assegurando tempo hábil para disputas justas. Por esta razão, reitera-se aos interessados o dever de manter atenção contínua ao painel eletrônico desde momentos antes do horário agendado.

**4.3. Lance condicional:** Todo lance ofertado será condicionado 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** após a realização do leilão. O comitente vendedor reserva-se ao 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. Não há a obrigatoriedade de aprovar o lance ofertado ou de declarar a motivação específica de eventual reprovação.

**4.4. Desistência, irretratabilidade e irrevogabilidade dos lances:** Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, não admitindo cancelamento ou arrependimento após a aprovação pelo comitente vendedor. 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 e da taxa administrativa. Tais valores poderão ser objeto de cobrança judicial em face do arrematante desistente.

**4.5. 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 4.4 deste edital.

**4.6. Atrasos injustificados:** Para fins de aplicação de penalidades, consideram-se injustificados os atrasos nos pagamentos 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

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

vez que a análise documental e de risco (*due diligence*) deve obrigatoriamente preceder o certame, conforme o item 1.9 deste edital, e não há documentos de envio obrigatório ao arrematante por parte do leiloeiro, comitente vendedor e administradora na fase de pagamentos. 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. A Raicher Leilões não está obrigada a fazer notificações via whatsapp ou por meio de ligações telefônicas. Conforme previsto no item 1.10, a manutenção dos dados cadastrais atualizados é responsabilidade exclusiva do participante, visando evitar a perda de comunicações essenciais. Ressalta-se, por fim, que o Comitente Vendedor, o leiloeiro e a administradora não possuem a obrigação de entregar documentos destinados à escritura e/ou registro ao arrematante como condição de prosseguimento da arrematação.

### 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, a habilitação e todos os pagamentos relativos à arrematação deverão ser realizados em nome do arrematante. Não serão aceitos pagamentos de terceiros.

**5.3. Arrematação por procurador:** é possível a arrematação feita através de um procurador autorizado (procurador legal, advogado, assessoria), porém o cadastro utilizado para efetuar lances deve ser em nome do arrematante representado e não o do procurador/representante autorizado. Ao ocorrer a aprovação do lance, informar o e-mail e contato telefônico do arrematante representado para que este seja incluído em todas as comunicações acerca da arrematação. Os pagamentos, como já mencionado, deverão ser realizados por meio de conta bancária do arrematante representado e não do procurador/representante autorizado.

**5.4. Arrematação em conjunto:** é possível a arrematação de um mesmo lote por mais de um arrematante em conjunto. Neste caso, (i) todas as pessoas que constarão como arrematantes/proprietários do lote deverão realizar cadastro no site da Raicher Leilões e habilitação no referido certame; (ii) o lance deverá ser dado por meio do cadastro de um dos arrematantes; (iii) o pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado por meio da conta bancária de pelo menos um dos arrematantes; (iv) após a aprovação do lance, informar por e-mail os nomes completos, documentos e endereços de todos os arrematantes que constarão como proprietários dos imóveis, além de especificar o percentual de propriedade de cada um.

### 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).

**6.4. Bloqueio na plataforma:** interessados ou arrematantes que agirem com desrespeito ao leiloeiro, sua equipe, seu edital, a administradora e ao comitente vendedor, terão seus cadastros bloqueados na plataforma da Raicher Leilões.

### 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. PAGAMENTO DO VALOR DE ARREMATAÇÃO COMISSÃO E TAXA

**8.1. Valor total do imóvel:** Valor de arrematação (**lance aprovado**) + Comissão do Leiloeiro (**5% sobre o valor do lance aprovado**) + Taxa Administrativa (**1,5% sobre o valor do lance aprovado**). Ambas são obrigações líquidas e certas.



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

**8.2. Natureza da Taxa Administrativa:** A taxa prevista no item 8.1 destina-se ao ressarcimento e remuneração da estrutura de suporte operacional e gestão de ativos do Comitente Vendedor, composta por prestadores de serviços especializados e equipe de retaguarda imobiliária (Administradora - *One Prime Bpo Solucoes Corporativas LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 50.698.482/0001-73*). Referida estrutura atua na organização do estoque, auditoria documental, processamento de fluxos financeiros e, especialmente, na coordenação logística para a entrega de chaves e acompanhamento dos atos de formalização da escritura e registro. Tal valor não integra, sob qualquer hipótese, a remuneração do Leiloeiro Oficial, tratando-se de serviço de apoio técnico e operacional para garantir a eficiência e a segurança jurídica da transação.

**8.3. Fluxo de Pagamentos e Homologação:** Encerrada a etapa de lances, o participante receberá por e-mail a confirmação do recebimento do lance ofertado na plataforma da Raicher Leilões, sendo formalizado o aviso do prazo para análise do lance ofertado (até 20 dias úteis, conforme item 4.3 deste edital). Ressalta-se que o pagamento de quaisquer valores somente será solicitado após a efetiva aprovação do lance pelo comitente vendedor. Ocorrendo a análise pelo Comitente Vendedor, e sendo o lance aprovado (homologado), o arrematante será notificado por e-mail, ocasião em que serão informadas as contas bancárias para pagamento do valor total do imóvel (item 8.1. deste edital) e as demais instruções necessárias. O arrematante terá **o prazo de 48 (quarenta e oito) horas** para realizar o pagamento do valor total do imóvel, contadas a partir o envio da notificação por e-mail pela Raicher Leilões. Serão desconsiderados os feriados e final de semana. Recomenda-se total atenção ao e-mail cadastrado no site e que seja feito contato prévio com a instituição bancária a fim de viabilizar a transferência dos valores dentro do prazo editalício.

**8.4. Segurança e envio de dados bancários para os pagamentos:** Para garantir a total segurança da transação e prevenir fraudes, os dados bancários e a titularidade das contas para pagamento não são expostos publicamente. Tais informações somente serão disponibilizadas pela Raicher Leilões ou pela Administradora após a efetiva aprovação (homologação) do lance pelo Comitente Vendedor. O envio desses dados ocorrerá por meio dos canais e e-mails oficiais da Raicher Leilões ou da Administradora. As contas bancárias informadas nesses comunicados oficiais são rigorosamente conferidas, validadas e de estrita confiança do Leiloeiro, Administradora e Comitente Vendedor, sendo as únicas juridicamente válidas para a realização dos pagamentos. O Leiloeiro, a Administradora e o Comitente Vendedor não se responsabilizam, sob nenhuma hipótese, por pagamentos realizados em contas divergentes das indicadas pelos canais oficiais.

**8.5. Forma de pagamento:** Os pagamentos devem ser feitos exclusivamente À VISTA, via PIX ou transferência bancária, conforme instruções que serão dadas pelo Leiloeiro e/ou Administradora após a aprovação do lance. Não serão aceitos: financiamento, parcelamento, FGTS, carta de consórcio, veículos, papel-moeda.

**8.6. Destinatários dos pagamentos:** Os pagamentos serão destinados da seguinte forma: valor de arrematação, ao Comitente Vendedor; comissão, ao Leiloeiro; taxa administrativa, a Administradora. Conforme item 1.8. deste edital, o valor de arrematação poderá ser pago: diretamente na conta da Holding, na conta da SPE do empreendimento específico ou em outra conta indicada pela Comitente Vendedora, informada pelo Leiloeiro ou Administradora via e-mail. Os valores de comissão do leiloeiro e taxa administrativa poderão ser realizados: diretamente nas contas do leiloeiro e administradora, em uma conta de garantia (*escrow account*), em conta de gestão de ativos ou diretamente na conta indicada pelo Comitente Vendedor para pagamento do valor de arrematação, sendo o devido repasse de valores feito por ele ao leiloeiro e administradora até a efetivação da transferência de propriedade ao arrematante. As orientações para pagamento serão feitas pelo e-mail oficial do Leiloeiro e/ou Administradora, e deverão ser estritamente seguidas pelos arrematantes, sob pena de configurar desistência da arrematação (item 4.4 deste edital).

**8.7. 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. 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 DE CONSUMO, CONDOMÍNIO E IPTU

**9.1. Consumo:** Eventuais pendências financeiras relativas ao consumo de água, energia elétrica e gás, vencidas até a data de aprovação do lance, serão quitados pelo Comitente Vendedor. Após a notificação de aprovação do lance ofertado, a responsabilidade pelos pagamentos passa a ser do arrematante, independentemente da data de imissão na posse do imóvel.

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

**9.2. Condomínio e IPTU:** Eventuais pendências financeiras relativas a quotas condominiais e IPTU, vencidas até a data de aprovação do lance, serão quitados pelo Comitente Vendedor. Após a notificação de aprovação do lance ofertado, a responsabilidade pelos pagamentos passa a ser do arrematante, independentemente da data de imissão na posse do imóvel. A Raicher Leilões não fornece o levantamento de valores desses débitos, visto que cabe ao Comitente Vendedor entregar o imóvel livre de débitos desta natureza ao arrematante. Ressalta-se que a Raicher Leilões não mantém interlocução com as administradoras de condomínio, nem dispõe de informações sobre o valor mensal das cotas condominiais, competindo ao interessado a busca autônoma de tais dados. No que tange ao IPTU, os valores podem ser consultados no portal da Prefeitura Municipal mediante o número de contribuinte municipal constante na matrícula (quando individualizado e averbado). Na ausência deste número averbado na matrícula, o interessado poderá obtê-lo por meio do portal *GeoSampa*, da Prefeitura Municipal de São Paulo.

**9.3. IPTU de SQL Ascendente e Individualização de Contribuinte:** Consigna-se que as unidades ofertadas podem não possuir, à data do certame, inscrição imobiliária (número de contribuinte de IPTU) individualizada perante a Municipalidade, estando os débitos tributários eventualmente vinculados ao SQL Ascendente (contribuinte municipal da área maior/terreno). Caso haja débitos ou dívida ativa inscrita no SQL Ascendente, cabe ao Comitente Vendedor o pagamento destes débitos e a providência da Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários regular ou positiva com efeitos de negativa para a viabilização da escritura de compra e venda. Compete exclusivamente ao interessado, em sede de diligência (*due diligence* imobiliária) e antes do oferecimento de qualquer lance, verificar a situação fiscal e cadastral do lote de seu interesse junto à Prefeitura Municipal. O arrematante assume: (i) a responsabilidade exclusiva por realizar o levantamento de eventuais débitos e restrições junto à Prefeitura, assim como o de informar a Administradora e Comitente Vendedor durante as tratativas para a escritura; (ii) a obrigação de promover, às suas expensas, todas as medidas necessárias para a regularização e desmembramento do contribuinte municipal, caso o Comitente Vendedor já não tenha feito. A Raicher Leilão não fará qualquer intermediação para levantamento de valores e informações a este respeito (antes e após o certame), sendo responsabilidade do arrematante tratar sobre isso diretamente com a Administradora e Comitente Vendedor dentro do prazo de escritura.

## 10. ESCRITURA PÚBLICA, GRAVAMES, DISTRATO E EVICÇÃO

**10.1. Escritura:** Deverá ser outorgada em até **60 (sessenta) dias úteis** após o pagamento do valor total do imóvel, em Tabelionato de Notas escolhido pelo comitente vendedor ou leiloeiro. Fica a cargo do arrematante o pagamento do ITBI, das custas e emolumentos da escritura (Tabelionato de notas) e do registro da escritura (Registro de Imóveis).

**10.2. 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, perante o Registro de Imóveis, no prazo de **60 (sessenta) dias úteis** após a outorga da escritura pública de compra e venda. A efetiva baixa de ônus na matrícula constitui condição obrigatória para o registro da transferência de propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, cabendo ao Comitente Vendedor providenciá-la sem gerar qualquer custo ou encargo adicional ao arrematante.

**10.3. Alienação Fiduciária:** Havendo a existência de ônus de Alienação Fiduciária em favor de securitizadoras ou instituições financeiras nas matrículas dos lotes ofertados, a Administradora obterá o respectivo termo de quitação do gravame e procederá a baixa do gravame na matrícula do imóvel, o que será providenciado após a confirmação do pagamento do valor total do imóvel. A referida baixa poderá ocorrer antes ou depois da outorga da escritura de compra e venda. Caso ocorra após, deverá haver a inserção de cláusulas mencionando a existência do ônus, seu conhecimento pelas partes, a responsabilidade exclusiva do comitente vendedor de baixa do gravame no prazo de até 60 dias úteis após a outorga da escritura, além de cláusula que isente expressamente o arrematante de qualquer responsabilidade do referente a resolução deste gravame, não sendo transferido a ele qualquer custo ou encargo adicional pela regularização.

**10.4. 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 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.

**10.5. Distrato pelo Comitente Vendedor:** Antes da lavratura da escritura, na hipótese de impossibilidade de baixa de algum gravame na matrícula do imóvel dentro do prazo do edital ou de entrega do imóvel desocupado, o Comitente Vendedor poderá optar pelo distrato da arrematação. Neste caso, proceder-se-á à devolução integral dos valores pagos

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

pelo arrematante com correção monetária, no prazo de até **3 (três) três dias úteis**, desconsiderando feriado e final de semana, em conta de mesma titularidade da origem do pagamento. Caso a necessidade de distrato ocorra após a lavratura da escritura de compra e venda, além da devolução integral dos valores pagos pelo arrematante com correção monetária, também será devida a devolução dos valores comprovadamente pagos relativos a ITBI, custas e emolumentos cartorários e eventualmente de quotas condominiais e IPTU, no prazo de até **7 (sete) dias úteis**, desconsiderando feriado e final de semana, em conta de mesma titularidade da origem do pagamento.

**10.6. Imissão na posse:** O arrematante deverá ser imitido na posse do imóvel somente após o efetivo registro da escritura de compra e venda definitiva em seu nome, momento em que passa efetivamente a ser o proprietário do imóvel arrematado. O comitente vendedor, após o registro, deverá agendar a entrega do kit de entrada, condicionado a assinatura de termo pelo arrematante. Todos os imóveis ofertados serão entregues desocupados pelo Comitente Vendedor.

**10.7. Posse antecipada:** A posse antecipada, por mera liberalidade e ajuste com a Administradora e o Comitente Vendedor, será exercida por conta e risco exclusivos do Arrematante e do Comitente Vendedor, que assumem integral responsabilidade por eventuais perdas e danos, lucros cessantes ou benfeitorias decorrentes de impossibilidade superveniente de registro, ficando isento o Leiloeiro de qualquer pleito indenizatório a este título. A Raicher Leilões recomenda formalmente ao Arrematante que a imissão na posse do imóvel ocorra somente após o efetivo registro da escritura pública em seu nome, ato que consolida a transferência de propriedade (art. 1.245 do Código Civil).

**10.8. Bens do comitente vendedor no imóvel:** Bens deixados no imóvel não integram a venda e devem ser retirados pelo comitente vendedor antes da imissão na posse. Caso isso não ocorra, o arrematante deverá notificá-lo para que o faça.

**10.9. Regras de Evicção:** A responsabilidade por evicção observará a legislação aplicável, abrangendo os prejuízos comprovadamente decorrentes da perda do bem, sem prejuízo da apuração de eventual culpa, dolo ou omissão das partes envolvidas.

**10.10. Base de cálculo do ITBI:** A intenção de discutir judicialmente a base de cálculo do ITBI deve ser formalmente comunicada a Administradora e ao Comitente Vendedor **antes** da confecção da minuta de escritura e da emissão da guia de ITBI 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 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 reprovar o lance ofertado.

**3) Pagamento do valor total do imóvel (valor de arrematação, Comissão e Taxa):** Uma vez aprovado o lance, o arrematante será notificado com as instruções e contas bancárias para realizar os pagamentos no prazo de até **48 (quarenta e oito) horas** (desconsiderando feriado e final de semana).

**4) Assinatura do auto de arrematação:** Após o envio dos comprovantes de pagamento, será emitido o auto de arrematação, documento declaratório emitido e assinado pela Raicher Leilões que formalizará a arrematação, reforçará o edital e trará com compromissos e garantias.

**5) Escritura Pública:** Assinado o auto de arrematação, a Administradora dará todas 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** contados do pagamento do valor total do imóvel.

**6) Registro da escritura pública na matrícula:** Após a outorga da escritura pública de compra e venda, o Comitente Vendedor terá até **60 (sessenta) dias úteis** para proceder o registro da referida escritura perante o Registro de Imóveis competente, transferindo a propriedade do imóvel ao arrematante.



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

**7) Imissão na Posse:** O agendamento para a entrega das chaves ou senha de acesso será realizado junto ao Comitente Vendedor somente após o registro da escritura pública na matrícula do imóvel.

### 12. RESUMO DE RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS

- **Do Arrematante:** Valor do lance aprovado; Comissão do leiloeiro (5%); Taxa Administrativa (1,5%); ITBI, custas e emolumentos cartorários (escritura e registro).
- **Do Comitente Vendedor:** Débitos de IPTU e Condomínio vencidos até a data de aprovação do lance; débitos de consumo vencidos até a data de aprovação do lance; eventuais custas e emolumentos cartorários para baixa de gravames na matrícula do imóvel.

### 13. DISPOSIÇÕES FINAIS

**13.1. Aceite:** A participação no certame caracteriza aceitação tácita a totalidade deste edital.

**13.2. Delimitação de responsabilidades das partes:** Fica expressamente estabelecida a estrita divisão de funções e responsabilidades entre as partes envolvidas neste certame. A atuação do **Leiloeiro Oficial** restringe-se exclusivamente à publicidade, intermediação da venda, captação de lances, condução do pregão, instrução para a realização dos pagamentos e emissão do auto de arrematação. Concluída a etapa de aprovações, pagamentos e emissão dos autos de arrematação, encerra-se o escopo de atuação do Leiloeiro. A partir desta etapa, toda a responsabilidade jurídica e documental para a efetiva transferência da propriedade ao arrematante, sem débitos e sem gravames, recai sobre o **Comitente Vendedor**, que detém a obrigação de fornecer todos os documentos necessários exigidos por lei ao Tabelionato de Notas e ao Registro de imóveis a fim de viabilizar a transferência da propriedade do imóvel ao arrematante, assim como a responsabilidade de imitar o arrematante na posse do imóvel e responder por eventual evicção de direito. Concomitantemente, caberá exclusivamente à empresa **Administradora** a condução de todas as providências documentais junto ao arrematante, Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis para a lavratura da escritura pública e posterior registro perante o Registro de Imóveis. Ambas as partes (leiloeiro, administradora e comitente vendedor) responderão nos limites de suas responsabilidades; ainda, em caso de desfazimento da arrematação, ambas as partes serão responsáveis pela devolução integral e corrigida monetariamente do valor que tenham recebido como pagamento pelo imóvel. A emissão de Nota Fiscal somente se dará após a efetiva transferência da propriedade ao arrematante (registro da escritura na matrícula perante o Registro de Imóveis).

**13.3. Transferência de propriedade:** A propriedade plena do bem é transmitida ao arrematante somente mediante o efetivo registro do título translativo (escritura) na matrícula imobiliária (Art. 1.245 do Código Civil).

**13.4. Responsabilidade do leiloeiro:** As responsabilidades do leiloeiro são regulamentadas pelo Decreto nº 21.981/1932 e Decreto nº 22.427/1933. O leiloeiro não responderá por fatos exclusivamente imputáveis ao comitente vendedor, ao condomínio, à municipalidade ou a terceiros, desde que não tenha contribuído para o dano por ação, omissão, erro de informação ou falha na prestação de seus serviços. A atuação do leiloeiro observará a legislação aplicável, sem prejuízo da responsabilidade do Comitente Vendedor pelas informações e documentos por ele fornecidos.

**13.5. 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.

**13.6. 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 seu Leiloeiro Público Oficial, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), o presente documento é dotado de **fé pública**, o que confere segurança jurídica às suas disposições. Assim, as regras, prazos e condições aqui estabelecidos são plenamente exigíveis e passíveis de cobrança judicial e extrajudicial, servindo como a principal garantia de que o certame transcorrerá com transparência e em estrito cumprimento à legislação vigente.

**13.7. Autenticidade do certame e prevenção contra fraudes:** Para garantir a total segurança dos interessados e afastar qualquer risco de fraude, ratifica-se que este leilão é conduzido pelo Leiloeiro Oficial SAMI RAICHER (JUCESP nº 930), cuja atuação é dotada de fé pública, o que confere a este edital presunção de veracidade e força jurídica vinculante. A

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

confiabilidade do profissional e do certame pode ser atestada a qualquer momento pelos licitantes mediante consulta da regularidade do leiloeiro no portal governamental da JUCESP. Por fim, reitera-se que o único ambiente eletrônico seguro, legalmente válido e reconhecido para a oferta de lances é o domínio oficial [www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br), isentando-se o Leiloeiro e o Comitente Vendedor de qualquer responsabilidade por interações, acessos ou pagamentos realizados fora dos canais oficiais aqui descritos.

**13.8. Foro: Fica eleito, mediante aceitação das partes, o Foro Arbitral para dirimir controvérsias, com câmara a ser escolhida pelas partes.**

## 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

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