

EDITAL DE 1º e 2º. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS

DATA DO LEILÃO: 1.a Hasta Início 20/10/26 às 11h – Término 21/10/26 às 11h. 2.a Hasta Início 21/10/26 às 11h – Término 26/10/26 às 11h. Local do Leilão: exclusivamente no site www.raicherleiloes.com.br. A Comissão de Representantes dos Adquirentes do Empreendimento Club Altos Do Bella Vista, regularmente eleitos nos termos da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de dezembro de 2017, registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itu/SP, sob o protocolo n. 91891 em decorrência da destituição da Incorporadora QUARTZ CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA. (atual denominação de LEOFRE CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA.), nos termos do AV. 41, da matrícula n. 1358, deste Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu - SP, com fundamento nos termos e uso de suas prerrogativas legais, conforme dispõe os arts. 43, §5º; 50, 63, da Lei 4.591/64, faz saber que levará a venda, em hasta pública art. 63 da Lei 4.591/64, por meio do Leiloeiro Público Oficial, Sr. Sami Raicher, matrícula JUCESP sob o nº 930, Raicher Leilões, estabelecido na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.690, 11ª andar, Jardim América, São Paulo/ SP. O leilão será exclusivamente na plataforma: www.raicherleiloes.com.br, as unidades autônomas abaixo descritas, do Empreendimento Club Altos Do Bella Vista, conforme memorial de incorporação registrado, no R.17, da Matrícula n. 1.358, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itú, São Paulo/SP, situado na Avenida Daniel Ratti, 333, Pinheirinho, Itú/SP, CEP: 13306-730, com transferência dos direitos e obrigações, pelo regime da Lei 4.591/64. Valores: O valor da 1ª Hasta corresponde ao valor de mercado da unidade, no estado em que se encontra, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento, conforme especificado na normatização do leilão. Assume o arrematante todas as despesas e custos necessários para fazer frente à finalização da construção do empreendimento e respectivas áreas comuns, além das despesas tributos e taxas vencidas e vincendas, demais passivos do patrimônio de afetação vinculados ao término das obras e regularização documental, dentre outros que vierem a ser votados em assembleia geral de adquirentes. Em 2ª Hasta, pela maior oferta, exceto preço vil, nos termos do art. 891, §1º do CPC, respeitada a normatização do leilão e as mesmas responsabilidades com os custos e despesas descritos no valor da 1ª Hasta. Imóveis:

1) a unidade autônoma nº 11, do Empreendimento Club Altos do Bella Vista, com área privativa de 83,56m²; fração ideal de terreno de 1,36818%, com direito a 2 vagas de garagem, uma coberta e outra descoberta, objeto da matrícula nº 112.971 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu/SP. Valores: 1a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 358.000,00, nos termos do que dispõe o art. 63, §2º da Lei 4.591/64; e em 2a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 179.000,00, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do item 1, da normatização do leilão.

2) a unidade autônoma nº 13 do Empreendimento Club Altos do Bella Vista, com área privativa de 81,23m²; fração ideal de terreno de 1,33003%, com direito a 2 vagas de garagem, uma coberta e outra descoberta, objeto da matrícula nº 112.973 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu/SP. Valores: 1a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 348.000,00, nos termos do que dispõe o art. 63, §2º da Lei 4.591/64; e em 2a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 174.000,00, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do item 1, da normatização do leilão.

3) a unidade autônoma nº 32, do Empreendimento Club Altos do Bella Vista, com área privativa de 81,23m²; fração ideal de terreno de 1,33003%, com direito a 2 vagas de garagem, uma coberta e outra descoberta, objeto da matrícula nº 112.980 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu/SP. Valores: 1a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 366.000,00, nos termos do que dispõe o art. 63, §2º da Lei 4.591/64; e em 2a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 183.000,00, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do item 1, da normatização do leilão.

4) a unidade autônoma nº 52 do Empreendimento Club Altos do Bella Vista, com área privativa de 81,23m²; fração ideal de terreno de 1,33003%, com direito a 2 vagas de garagem, uma coberta e outra descoberta, objeto da matrícula nº 112.988 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu/SP. Valores: 1a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 377.000,00, nos termos do que dispõe o art. 63, §2º da Lei

4.591/64; e em 2a Hasta – não serão aceitos lances inferiores ao valor de R\$ 188.500,00, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do item 1, da normatização do leilão.

Normatização do leilão: 1) Em 1.^a Hasta os imóveis acima citados serão vendidos pelo valor mínimo especificado, acrescidos da Comissão de 5% do Leiloeiro. Em 2.^a Hasta estes imóveis serão vendidos, pela maior oferta, exceto preço vil, sendo considerado como valor mínimo 50% do valor de avaliação, nos termos do art. 891, §1º do CPC. Ainda, será acrescida a Comissão de 5% do Leiloeiro. Em ambos os casos, o arrematante assumirá o pagamento de todas as despesas e custos necessários para fazer frente à conclusão da construção do empreendimento Club Altos do Bella Vista e sua respectiva regularização jurídica, incluindo o pagamento dos tributos e taxas vencidas e vincendas incidentes, dentre outros que vierem a ser votados em assembleia geral de condôminos. O valor obtido na venda será utilizado para compor o custo de finalização e regularização jurídica do Empreendimento Club Altos do Bella Vista; 2) Em 1.^a hasta não serão considerados os lances inferiores às avaliações supra indicadas; 3) Em qualquer das hastas, o arrematante assumirá, ainda, as taxas de despesas administrativas e honorários advocatícios aprovadas e que vierem a ser votadas em assembleia geral de condôminos. 4) – O Arrematante declara ciência que o empreendimento foi finalizado nos termos do art. 43, VI da Lei 4.591/64, haja vista a destituição da QUARTZ CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA. (atual denominação de LEOFRE CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA.), bem como se encontra em fase final de construção das áreas comuns. As unidades autônomas objeto deste leilão já possuem matrículas individualizadas, abertas em 30/06/2026 perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu/SP, a saber: unidade nº 11 – matrícula nº 112.971; unidade nº 13 – matrícula nº 112.973; unidade nº 32 – matrícula nº 112.980; e unidade nº 52 – matrícula nº 112.988. 5) Com a arrematação e competente quitação do preço, o Arrematante será imitado na posse do imóvel. 6) Havendo arrematação, o Arrematante se compromete a assinar um Termo de Adesão com a Comissão de Representantes do Empreendimento Club Altos do Bella Vista, ratificando as deliberações já tidas perante a comunidade condominial, bem como que está ciente e anui com o pagamento, nos limites da fração da unidade imobiliária arrematada, com relação às despesas de finalização do empreendimento e regularização documental. 7) Caso o arrematante não formalize o referido instrumento no prazo de três dias contados da data da praça, será desfeita a arrematação, perdendo o arrematante o depósito inicial de 10% do lance que reverterá em favor da Comissão de Representantes e arcando com as despesas de comissão do Leiloeiro. 8) Condições de Pagamento: no ato do leilão sinal de 10% do valor de arrematação, e, em até 48 (quarenta e oito horas), o valor de 90% do remanescente da aquisição, acrescido de 5% a título de comissão do Leiloeiro. 9) Todos e quaisquer débitos existentes, vinculados às unidades, sub-rogam-se no preço da arrematação, inclusive os tributários, nos termos do que dispõe o art. 130 do CTN; 10) Nos termos do art. 63, §3º da Lei 4.591/64, no prazo subsequente de 24 horas após o 2º Leilão Extrajudicial, o Condomínio, em igualdade de condições com os arrematantes, poderá exercer o direito de preferência e adjudicar unidades. 11) – A total responsabilidade deste leilão, bem como valores, datas e produto é do comitente vendedor, isentado o leiloeiro e a organização de leilões de quaisquer responsabilidades. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº. 21.981 de 19 de outubro de 1.932 com as alterações introduzidas pelo decreto nº. 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. 12) A Comissão de Representantes dos Adquirentes de Unidades Autônomas do Condomínio Club Altos Do Bella Vista, CONVOCA a todos os Adquirentes de Unidades Autônomas do Condomínio Club Altos do Bella Vista, para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada em 26/10/26 26, por meio da Plataforma Teams da Microsoft: <https://linktr.ee/vivianeamaraladv2>, às 18h, em 1.^a convocação e às 18h30, em 2.^a convocação, para deliberarem sobre o exercício do direito de preferência na adjudicação das unidades autônomas objeto deste Leilão, na forma do § 3º do artigo 63 da Lei 4.591/64. Maiores informações poderão ser prestadas pela assessoria jurídica da Comissão de Representantes, por meio do telefone (11) 3262 0087. O Edital completo estará disponibilizado no site do leiloeiro www.raicherleiloes.com.br ou, publicado em site de editais na rede mundial de computadores. Comissão de Representantes dos Adquirentes de Unidades Autônomas do Condomínio Club Altos do Bella. Leiloeiro Oficial Sami Raicher – JUCESP 930 – inf. (11) 2501-0018 / juridico@raicherleiloes.com.br