

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 ARAÇOIABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, empresa inscrita no CNPJ nº 08.702.426/0001-07, com sede nesta Capital, na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 153 - 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, São Paulo/SP, faz saber que as notificações aos devedores e as publicações legais foram regularmente realizadas, e que levará a público leilão extrajudicial o imóvel abaixo descrito, nos termos do Art. 27 da Lei nº 9.514/97. Os leilões ocorrerão exclusivamente de forma on-line pelo site www.raicherleiloes.com.br. **1º LEILÃO:** Início em **16/10/2026** às 10h30 e encerramento em **26/10/2026** às 10h30. **2º LEILÃO:** Caso não haja lance vencedor no 1º leilão, o 2º leilão terá início imediatamente, em **26/10/2026** às 10h30, e encerramento em **28/10/2026** às 10h30. **IMÓVEL:** **Apartamento nº 233, localizado no 23º pavimento do condomínio denominado RESIDENCIAL HARMONIA, situado na Rua Jacaracanga nº 261, no 46º Subdistrito - VILA FORMOSA, contendo Área Real Privativa Coberta Edificada de 88,300m2 (onde se inclui o depósito nº 21 localizado no 1º subsolo); Área Real Comum Coberta Edificada de 64,846m2 (onde se inclui o direito ao uso de duas vagas na garagem coletiva); Área Real Total Edificada de 153,146m2; Área Real Comum Descoberta de 22,219m2; Área Real Total (construída mais descoberta) de 175,365m2; correspondendo-lhes uma Fração Ideal no solo de 0,9798%. Matrícula nº 226.452 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Propriedade consolidada em nome da credora conforme o AV.14 da referida matrícula. VALORES: 1º Leilão: R\$ 1.116.590,14 (um milhão cento e dezesseis mil quinhentos e noventa reais e quatorze 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\$ 362.530,68 (trezentos e sessenta e dois mil quinhentos e trinta reais e sessenta e oito 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. 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, **ALFEU CANDIDO DA SILVA**, inscrito no CPF nº 443.533.408-91 e RG nº 4.488.844 – SSP/SP, e **ELISETTE ZAVATIERO DA SILVA**, inscrita no CPF nº 014.747.048-08, RG nº 13.335.623 – 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.