EDITAL DE 1°. E 2º LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE DIREITOS SOBRE À UNIDADE HABITACIONAL E CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL CHARME DA VILLA

Datas dos Leilões: **1ª PRAÇA**: início em **08/10/2026**, às 11:00hrs; finaliza em **09/10/2026**, às 11:00hrs e caso não haja arrematação em 1ª PRAÇA, fica desde já designada a data para a **2ª PRAÇA** início em **09/10/2026**, às 11:00hrs; finaliza em **15/10/2026,** às 11:00hrs
Local do Leilão: EXCLUSIVAMENTE na rede mundial de computadores no site gestor de leilões e homologado pelo TJSP, Raicher Leilões no sítio eletrônico www.raicherleiloes.com.br

Comissão de Representantes do Condomínio de Construção

Charme da Villa

A Comissão de Representantes do Condomínio de Construção CHARME DA VILLA, regularmente eleita e empossada, de acordo com o art. 63 da Lei 4.591/64, por seus representantes, faz saber que levará a venda, em hasta pública, por meio do Leiloeiro Público Oficial, Sr. Sami Raicher, matrícula JUCESP sob o nº 930, estabelecido na Av. Brigadeiro Faria lima, n. 1690, 11º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, o direito sobre a fração ideal relativa à unidade abaixo descrita, integrante do empreendimento denominado Charme da Villa, localizado na Rua Fabiano Alves, n. 105, Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP.: 03.139-010, a saber:

1º.) Unid. nº 241, conforme matrícula nº 252.450, do 6º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, com área privativa de 58,14m2, com direito a uma vaga de garagem - Valor **1ª hasta**: R$ 550.000,00, assumindo o arrematante o S.D.: R$ 267.445,91. Em **2ª hasta,** pelo valor mínimo de R$ 423.249,60, já incluído o S.D.

Normatização: **01** – Em **1.ª Hasta** o imóvel acima citado será vendido pelo valor mínimo especificado, acrescido da Comissão de 5% do Leiloeiro e do Saldo Devedor vinculado após a sigla S.D. Em **2.ª Hasta** este imóvel será vendido, pela maior oferta, exceto preço vil, aqui definido na forma do § único do artigo 891 do Código de Processo Civil, sendo considerado como valor mínimo 50% do valor de avaliação, ou, o valor da dívida vencida, o que for maior, ainda será acrescida a Comissão de 5% do Leiloeiro; **02 –** Em ambas as hastas, o arrematante assumirá **o pagamento dos débitos condominiais vencidos, dívida de IPTU referente ao nº de contribuinte respectivo (044.093.0350-3), e eventual valor adicional, que vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Adquirentes**; Em 1.ª e 2.ª hasta não serão considerados os lances inferiores às avaliações supra indicadas; **03** – Condições de Pagamento: no ato do leilão 10% do valor de arrematação, e em 48 horas, o valor de 90% do remanescente, acrescido de 5% a título de comissão do leiloeiro; **04 –** A Comissão de Representantes do Condomínio de Construção Charme da Villa **CONVOCA** a todos os condôminos do Charme da Villa para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária em **1510/2026**, a ser realizada por vídeo conferência, por meio do link, a saber: https://linktr.ee/vivianeamaraladv3, às **18h00**, em 1.ª convocação e às **18h30**, em 2.ª convocação, para deliberarem sobre o exercício do direito de preferência na adjudicação da fração ideal correspondente à unidade objeto deste Leilão, na forma do § 3° do artigo 63 da Lei 4.591/64. Maiores informações poderão ser prestadas por meio do telefone (11) 3262 0087. A total responsabilidade deste leilão, bem como de informação de valores, produto, datas e notificações aos executados é do comitente vendedor, a Comissão de Representantes do Condomínio de Construção Charme da Villa, 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. O Edital completo estará disponibilizado e publicado em site de editais na rede mundial de computadores. Ficam também notificados os condôminos inadimplentes e seus respectivos cônjuges, da realização do leilão na data, horário, valores e critérios designados neste edital, para todos os efeitos legais.

A Comissão de Representantes do Condomínio de Construção Charme da Villa
Leiloeiro Oficial Sami Raicher – JUCESP 930 – inf. (11) 2501-0018 e raicher@gmail.com