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 *OENO 01 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.***, *empresa devidamente inscrita no CNPJ nº 39.619.326/0001-37, com sede na Avenida Expedicionário José Barca, nº 223, sala 04, Fazenda Rodeio, Mogi das Cruzes/SP*, *CEP 08775-600*, 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 **25/11/2026** às 10h30 e encerramento em **07/12/2026** às 10h30. **2º LEILÃO:** Caso não haja lance vencedor no 1º leilão, o 2º leilão terá início imediatamente, em **07/12/2026** às 10h30, e encerramento em **09/12/2026** às 10h30. **IMÓVEL:** ***UM LOTE DE TERRENO, sob nº 26, da quadra "O", situado na Vila Lavinia, Bairro do Socorro Velho, lugar denominado Lagoa Seca****, perímetro urbano, desta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Sete (7) [atual Rua José de Carlo), por 50,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área aproximada de 500,00 metros quadrados, confrontando pela esquerda com o lote nº 27, pela direita com o lote nº 25 e nos fundos com a linha de transmissão, distante cerca/ de 50,00 metros da esquina formada pela Rua 7 e Avenida 8. AV/8.- [...] RUA SETE passou a denominar-se RUA JOSÉ D'CARLO, conforme se comprova pela Certidão Municipal nº 2.209/79. [Casa edificada, pendente averbação de construção].* **Matrícula nº 12.760 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP**. Propriedade consolidada em nome da credora conforme o AV. 22 da referida matrícula. **VALORES: 1º Leilão: R$ 775.896,20** (setecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e vinte 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$ 685.049,92** (seiscentos e oitenta e cinco mil, quarenta e nove reais e noventa e dois 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. Com o pagamento do lance e da respectiva comissão, exaure-se a função do leiloeiro, cabendo exclusivamente ao arrematante e à Comitente Vendedora as tratativas e providências para a formalização da escritura e transferência da posse. 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 fiduciantes *CRISTIANE SAYURI DANBARA SHIGEMATU*, portadora da cédula de identidade RG nº 27.265.290-8 SSP/SP, inscrita no CPF nº 250.695.288-82, e sua esposo *ARLINDO SEIJI SHIGEMATU*, portador da cédula de identidade RG nº 19.908.131 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o número 267.173.308-99, 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.