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 *TOLEDO BARBOSA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***, *empresa inscrita no CNPJ nº 22.741.419/0001-37, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 112, sala 17, 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 **03/12/2026** às 10h30 e encerramento em **14/12/2026** às 10h30. **2º LEILÃO:** Caso não haja lance vencedor no 1º leilão, o 2º leilão terá início imediatamente, em **14/12/2026** às 10h30, e encerramento em **15/12/2026** às 10h30. **IMÓVEL:** *Apartamento nº 2302, localizado no 23º pavimento da torre A, integrante do empreendimento denominado "BLEM HOME RESORT", situado na Rua Toledo Barbosa, nº 326 e Avenida Álvaro Ramos, nº 487, no Belenzinho, com a área privativa coberta edificada de 136,730m², onde se incluem o depósito nº 96, no 2º pavimento, e as vagas de garagem nºs 176M e 177M, no 1º pavimento, área de uso comum de 62,815m² (sendo 48,492m² em área coberta e 14,323m² em área descoberta), perfazendo a área total de 199,545m² e fração ideal no solo de 0,004910.* **Matrícula nº 209.890 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. Propriedade consolidada em nome da credora conforme a Av. 07 da referida matrícula. **VALORES: 1º Leilão: R$ 1.068.030,40** (um milhão sessenta e oito mil e trinta reais e quarenta 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$ 1.206.006,55** (um milhão duzentos e seis mil e seis reais e cinquenta e cinco 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; encargo de solicitar a baixa de eventual averbação de penhora e/ou indisponibilidade às suas expensas. 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 arrematação em 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 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 são de inteira responsabilidade do arrematante, assim como o registro da escritura. **DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Fica assegurado ao(s) devedor(es) fiduciante(s) *FERNANDO H. OLIVEIRA, CPF nº 326.xxx.xxx-33, e SUSANNE J. S. O. SILVA, CPF nº 382.xxx.xxx-77*, 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, o(s) devedor(es) deverá(ão) entrar em contato com o leiloeiro via e-mail. O valor para exercício do direito de preferência engloba os valores descritos no Art. 27, § 2º e § 3º da Lei 9.514/97, acrescido de 5% de comissão do leiloeiro, além do ITBI e custas e emolumentos para escritura e registro. **Dúvidas:** *Whatsapp:* (11) 99357-1307, *e-mail:* juridico@raicherleiloes.com.br.