

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 PINHAL INCORPORADORA LTDA., com sede social na capital do Estado de São Paulo na Avenida República do Líbano, nº. 1.921, Ibirapuera, CEP: 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 17.855.391/0001-29**, 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 **25/09/2026** às 10h30 e encerramento em **06/10/2026** às 10h30. **2º LEILÃO:** Caso não haja lance vencedor no 1º leilão, o 2º leilão terá início imediatamente, em **06/10/2026** às 10h30, e encerramento em **08/10/2026** às 10h30. **IMÓVEL:** *Apartamento 2004, que no projeto aprovado é localizado no 20º pavimento, integrante do empreendimento "CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA", situado na Rua do Rosário, 353 e Rua Bom Jesus no loteamento denominado Vila Bom Jesus, bairro do Macedo em Guarulhos/SP, com a área privativa coberta de 39,060m², a área de uso comum de divisão não proporcional coberta de 16,110m², a área descoberta de 2,210 m², a área comum de divisão proporcional coberta de 9,710m², a área descoberta de 8,579m², a área total coberta e descoberta de 75,669m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,0027797, e a fração ideal no terreno de 0,0027797, com direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de veículo de passeio. Matrícula nº 176.951 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.* Propriedade consolidada em nome da credora conforme o AV.11/176.951 da referida matrícula. **VALORES:** **1º Leilão: R\$ 425.927,49** (quatrocentos e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e sete reais e quarenta e nove mil 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\$ 378.366,04** (trezentos e setenta e oito mil e trezentos e sessenta e seis reais e quatro 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 irretiráveis. 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 a devedora fiduciante, SAIYAJIN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ nº 35.750.281/0001-84, representado por: ALECSANDRO APARECIDO DE JESUS CORDEIRO, portador da cédula de identidade RG nº 42.209.240-X, e inscrito no CPF nº 327.198.878-11, 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.