



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL
1º Leilão: 20/05/2024 às 10h15 - 2º Leilão: 27/05/2024 às 10h15

HUGO LEONARDO ALVARENGA CUNHA, Leiloeiro Oficial, Jucesp nº. 870, com escritório à Alameda dos Maracatins, 1435, Conjunto 211 - Moema, São Paulo/SP, devidamente autorizado por **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A – CNPJ 49.263.189/0001-02** e suas coligadas descritas em cada lote, venderá em 1º e 2º Público Leilão, nas datas, horários e local acima citados, na modalidade online pelo sítio www.cunhaleiloeiro.com.br, de acordo com o art. 63 e parágrafos da Lei nº. 4.591/64 c/c Lei 4.864/65, os direitos aquisitivos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, concluída ou em construção, e suas frações ideais do terreno, acessões e benfeitorias, referente aos imóveis a seguir:

LOTE 001 – RIO DE JANEIRO/RJ. APARTAMENTO nº 206 do empreendimento **RIO STAY RESIDECE**, situado na Estrada dos Bandeirantes nº 8751, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 10/1870 para o apartamento do respectivo terreno que mede em sua totalidade 130,20m de frente para a Estrada dos Bandeirantes em 3 segmentos de: 68,50m, mais 51,67m em curva externa subordinada a um raio de 286,00m, mais 10,03m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m; 130,64m de fundos pela Rua Abraão Jabour; 70,45m à direita pela Rua Pedro Calmon em dois segmentos de: 59,58m, mais 10,87m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m; 70,83m à esquerda em curva interna subordinada a um raio de 23,61m, com área total de 8.395,69m². Memorial de Incorporação registrado na Matrícula 179.901 do 9º CRI do Rio de Janeiro/RJ. Objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, assinado em **04/01/2013**. **Comitente vendedor:** HESA 107 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 12.803.432/0001-10. **Adquirente devedor:** LENNY FERNANDES COELHO, CPF: 111.212.777-13. **Valor de 1º Leilão: R\$ 2.186.208,69 (dois milhões e cento e oitenta e seis mil e duzentos e oito reais e sessenta e nove centavos) - Valor de 2º Leilão: R\$ 2.025.184,03 (dois milhões e vinte e cinco mil e cento e oitenta e quatro reais e três centavos).**

As **Comitentes terão preferência na aquisição dos bens** (§ 3º art. 63, Lei 4591/64 c/c cláusulas contratuais). Em não havendo o exercício do direito de preferência pelo Vendedor, o arrematante se subrogará nos direitos do título aquisitivo e pagará: a) o valor do lance à vista sem desconto, mais 5% de comissão ao leiloeiro; b) Eventuais débitos de IPTU, condomínio, associação, foro e laudêmio, vencidos e a vencer, até a data do leilão; c) Despesas para transferência do imóvel (Escritura e tributos). Hipoteca/ônus bancário, será baixado pela comitente no prazo informado nas condições de venda e pagamento disponíveis no portal Cunha Leiloeiro (site). Os imóveis serão vendidos em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontram. Unidades concluídas e desocupadas, eventual ocupação irregular, desocupação por conta do arrematante. Os interessados deverão tomar conhecimento de todas as **condições de venda e pagamento**, disponíveis no portal Cunha Leiloeiro, parte integrante deste edital. Ao ofertar o lance o participante concorda c/ todas as regras e normas disponibilizadas no site. Infs: (11) 5543-5312 – lances On-Line através do site www.cunhaleiloeiro.com.br.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

Objeto:



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

Público leilão em consonância com o Art. 63 da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65 e demais disposições aplicáveis à matéria, dos direitos decorrentes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças relativos às unidades autônomas e suas Frações Ideais do Terreno (FIT)

Comitente(s) Vendedor(es):

HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A – CNPJ 49.263.189/0001-02 e coligadas descritos em cada lote.

Leiloeiro:

Hugo Leonardo Alvarenga Cunha, JUCESP nº 870

Alameda dos Maracatins, 1435, Cj. 211, Moema, São Paulo/SP – CEP: 04089-015

Dos Procedimentos do leilão:

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando sua plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda e pagamento disponibilizadas pelo leiloeiro. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data da realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio dos sites www.cunhaleiloeiro.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Da participação e realização do Leilão:

Os leilões serão realizados tão somente na modalidade “on-line”, Interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar e se habilitar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, com antecedência de até 1 dia útil, sendo que o envio de lances “on-line” se dará exclusivamente através do referido portal (site), respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido para cada lote, serão recepcionados lances a partir da publicação através do Leilão no site.

Habilitação:

Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos só poderá adquirir se emancipado ou assistido por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações onde conste a forma de representação da empresa. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

Das Condições de Venda:

1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.
2. O comitente Vendedor, reserva-se o direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematante que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o comitente Vendedor.
3. Débitos de IPTU, condomínio, água e luz, serão de responsabilidade do arrematante, bem como foro, laudêmio e Associação até a data do leilão, independente do seu fato gerador.



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

4. Os lances condicionais poderão ser ofertados após a finalização do 2º leilão e até o prazo estipulado pelo Comitente Vendedor.
5. A oferta de um lance condicional não implica, em hipótese alguma, no direito ou na garantia de arrematação do imóvel.
6. Todos os lances condicionais ofertados serão analisados pelo Comitente Vendedor e poderão ser aceitos ou recusados ao seu exclusivo critério.
7. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: imposto de transmissão, taxas em geral, foros e laudêmios, quando houver, alvarás, despesas de escrituras e despesas com o cartório, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, bem como as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, eventualmente ocupados a qualquer título.
8. Imóveis descritos como desocupados, eventualmente poderão estar ocupados irregularmente à revelia do comitente, a desocupação ficará a cargo do Arrematante.
9. O competente instrumento aquisitivo será firmado em até 90 dias, com o arrematante cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do comitente Vendedor.
10. O arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do título originário, bem como seus anexos, aditivos e cessões.
11. Hipotecas e ônus bancários, se houver, serão baixados pelos comitentes em até 180 dias após confirmação do crédito do valor da arrematação.
12. A posse dos imóveis desocupados (entrega das chaves) será disponibilizado após a lavratura da escritura definitiva.
13. **A comitente, em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, nos termos do Art. 63, Parágrafo 3º, da Lei Federal nº 4.591/64 e terá o prazo de até 24 horas para exercer esta opção.**

Das Condições de Pagamento:

O arrematante pagará à vista, sem desconto, o valor da arrematação e mais 5% da comissão do leiloeiro, através de depósito bancário.

A falta de pagamento no prazo (por culpa exclusiva do arrematante) implicará em multa de 30% sobre o valor da arrematação e/ou na perda do sinal e da comissão do leiloeiro conforme determina o art. 39 do Decreto nº 21.981 de 19/10/32.

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.

Os interessados poderão obter o Edital na íntegra, informações e participações online no site www.cunhaleiloeiro.com.br ou informações (11) 5543-5312.