



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/1997

Roberto Leite de Camargo Russo, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP nº 1450, com escritório na Alameda dos Maracatins, 1435 – Cj. 211 - Moema, São Paulo - SP, devidamente autorizado pela Credora-Fiduciária **HESA 8 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº **09.415.913/0001-43**, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Helbor Concept, Edifício Corporate, Jardim Armênia, Mogi das Cruzes/SP, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, firmado em **15/05/2019**, no qual figura como fiduciante **JOZIANE JAHN**, brasileira, divorciada, empresária, **RG nº 2096616228 SJS/RS**, **CPF nº 011.369.070-33**, residente e domiciliado à Rua Almirante Jaceguay, 3387, apto 102, Costa e Silva, Joinville/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo somente On-line, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário constituído pelo imóvel abaixo, nas datas, horário, e local, conforme a seguir:

DATAS E VALORES DOS LEILÕES:

1º LEILÃO: 31/03/2025 às 10:15 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 643.508,28 (seiscentos e quarenta e três mil, quinhentos e oito reais e vinte e oito centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 07/04/2025 às 10:15 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.286.817,40 (um milhão, duzentos e oitenta e seis mil, oitocentos e dezessete reais e quarenta centavos)**.

LOCAL E DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: O envio de lances se dará exclusivamente de modo on-line, através do site www.CUNHALEILOEIRO.com.br, sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final do Leilão Online, o horário de fechamento deste será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: JOINVILLE/SC. APARTAMENTO 64 do tipo 04, do RESIDENCIAL HELBOR TREND JOINVILLE, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, situado na Rua Expedicionário Holz, nº 388, bairro América, neste município de Joinville, com área total de 156,25m², área privativa de 104,40m², área comum de 51,85m², fração ideal 0,08943%, equivalente a 25,020m² do terreno com área total de 2.798,00m². Inscrição Imobiliária: 13.20.23.73.0139.0029. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 53.404 do 2º CRI de Joinville/SC. ÔNUS: AV-8.** Para constar indisponibilidade de bens nos autos do processo 5006360-40.2020.8.21.0021 da 5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo/RS. **BOX DE ESTACIONAMENTO 13**, do RESIDENCIAL HELBOR TREND JOINVILLE, localizado no pavimento térreo ou 1º pavimento, situado na Rua Expedicionário Holz, nº 388, bairro América, neste município de Joinville, com área total de 15,21m², área privativa de 12,00m², área comum de 3,21m², fração ideal 0,0554%, equivalente a 1,550m² do terreno com área total de 2.798,00 m². Inscrição Imobiliária: 13.20.23.73.0139.0139. **Matrícula nº 56.801 do 2º CRI de Joinville/SC. ÔNUS: AV-3.** Para constar indisponibilidade de bens nos autos do processo 5006360-40.2020.8.21.0021 da 5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo/RS. **BOX DE ESTACIONAMENTO 14**, do RESIDENCIAL HELBOR TREND JOINVILLE, localizado no pavimento térreo ou 1º pavimento, situado na Rua Expedicionário Holz, nº 388, bairro América, neste município de Joinville, com área total de 15,21m², área privativa de 12,00m², área comum de 3,21m², fração ideal 0,0554%, equivalente a 1,550m² do terreno com área total de 2.798,00



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

m². Inscrição Imobiliária: 13.20.23.73.0139.0139. Matrícula nº 56.802 do 2º CRI de Joinville/SC. ÔNUS: AV-3. Para constar indisponibilidade de bens nos autos do processo 5006360-40.2020.8.21.0021 da 5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo/RS.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, através de depósito bancário, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. O arrematante “on-line” terá prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel. até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) devedor(a)(s) fiduciante(s). Caso exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar e se habilitar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, com antecedência de até 1 dia, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições “*in loco*”, previamente à realização do Leilão. Correrão, ainda, por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc, despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. Caso haja arrematação em 1º Leilão, o Arrematante assumirá integralmente os débitos do imóvel (tributos, condomínio e consumo) vencidos/vincendos lançados em nome do CREDOR-FIDUCIÁRIO ou TERCEIROS. Eventual necessidade de providenciar baixa de ônus, gravames e indisponibilidades lançados na matrícula em nome do Fiduciante, ficarão a cargo do Arrematante. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

Na hipótese de inadimplemento do pagamento do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro, o Comitente-Vendedor terá a opção para rescindir a venda, podendo ser cobrada multa de 20% (vinte por cento) em favor deste, bem como poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso. Sem prejuízo da possibilidade de demandar em face do arrematante, por ação executiva, instruída com certidão do



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

leiloeiro, nos termos do artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito

Havendo arrematação a escritura de venda e compra será lavrada – em Tabelionato de Notas a ser indicado pelo Credor - em até 60 dias úteis, contados da data do leilão. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado (escritura, ITBI, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, e quaisquer outras despesas).

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 /1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 / 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Para mais informações - tel.: (11) 2362-7252 - Lances Online no Site: www.cunhaleiloeiro.com.br

Roberto Leite de Camargo Russo
Leiloeiro Oficial
JUCESP nº 1450