



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 109 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **12.989.294/0001-05**, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, firmado em **08/11/2019**, no qual figura como fiduciante **CELSO FERNANDES**, administrador, brasileiros, RG nº **13.666.346-1 SSP/SP**, CPF nº **042.461.768-42**, e sua mulher, **LUCIANA GONÇALVES FERNANDES**, educadora, brasileira, RG nº **25.981.127-0 SSP/SP**, CPF nº **157.376.078-10**, residentes e domiciliados à Estrada do Itapeti, n.º 100, quadra 8, lote 4, Parque Residencial Itapeti, Mogi das Cruzes/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: 06/06/2025 às 10:00 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 3.891.272,79 (três milhões, oitocentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e dois reais e setenta e nove centavos)**.
Obs.: Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 13/06/2025 às 10:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 2.838.364,57 (dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil, trezentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete 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, sobrevivendo 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: MOGI DAS CRUZES/SP. A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 41**, situada no 4º PAVIMENTO ou 5º ANDAR, da **TORRE “B1”**, do empreendimento denominado **“LANDSCAPE BY HELBOR”**, localizado na Rua Antonio Vergaças nº 200, no Bairro do Socorro, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: composta de lavabo, sala de jantar/estar/lareira com terraço (contendo churrasqueira), rouparia, 4 (quatro) suítes sendo 1 (uma) suíte máster com closet e terraço, cozinha com copa, área de serviço com WC e terraço e depósito; possui área privativa principal de 238,051m², área privativa acessória de 3,44m² referente a um armário indeterminado localizado no 1º ou 2º subsolo, totalizando a área privativa total de 241,491m², área comum de 202,329m², perfazendo a área real total de 443,82m², correspondente à fração ideal no terreno de 0,005241696, com o direito de uso de 4 (quatro) vagas de garagens sob nºs 73, 74, 75 e 76, localizadas no 2º subsolo. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 76.441 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.**

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,



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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) ao 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. 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 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).



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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

