



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 112 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº **12.856.844/0001-18**, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, 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 **13/02/2020**, no qual figura como fiduciante **QUEOPS SOLUÇÃO EM SERVIÇOS EIRELI - ME**, inscrita no CNPJ nº **13.618.062/0001-03**, com sede comercial à Rua Jaboti Membeca, nº 267, bairro Jardim Brasília, São Paulo/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: 30/06/2025 às 10:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 880.238,65 (Oitocentos e oitenta mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 07/07/2025 às 10:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.160.050,44 (Um milhão, cento e sessenta mil, cinquenta reais e quarenta e quatro 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: SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP. Apartamento nº 2505, localizado no 25º pavimento da TORRE 3, do **SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL**, integrante do empreendimento imobiliário denominado **“CONDOMÍNIO HELBOR TRILOGY HOME, OFFICES & HOTEL”**, com acesso pelo nº 650 da Avenida Aldino Pinotti, composto por salas de jantar e estar, terraço, cozinha, área de serviço com acesso a terraço técnico, banheiro, lavabo, três dormitórios, sendo um do tipo suíte; com área privativa real de 94,630m², área real comum de 89,036m², perfazendo a área real total de 183,666m² e coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,001220970. O apartamento possui direito ao estacionamento de dois veículos de passeio na garagem coletiva do empreendimento, em local indeterminado. A unidade confronta, de quem da Avenida Aldino Pinotti olha para o edifício, pela frente, com apartamento de final 6 do andar, sala de entrada (hall) e vazio, pelo lado direito, com espaço aéreo sobre a área comum do condomínio e apartamento de final 4 do andar, pelo lado esquerdo, com espaço aéreo sobre a área comum do condomínio e vazio, e pelos fundos, com espaço aéreo sobre a área comum do condomínio. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 14.832,05m². **ÔNUS: AV14.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000961-56.2022.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba/SP. **AV19.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000070-02.2023.5.02.0264, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Diadema/SP. **AV20.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000070-



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

02.2023.5.02.0264, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Diadema/SP. **AV21.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011491-67.2022.5.15.0041, em trâmite na Vara do Trabalho de Itapetininga/SP. **AV22.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001239-90.2023.5.02.0242, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP. **AV23.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001604-96.2013.5.02.0242, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP. **AV24.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000916-52.2022.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba/SP. **AV25.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000189-59.2023.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba/SP. **AV26.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000776-82.2023.5.02.0264, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Diadema/SP. **AV27.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010033-78.2023.5.15.0041, em trâmite na Vara do Trabalho de Itapetininga. **AV28.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010878-35.2022.5.15.0142, em trâmite na Vara do Trabalho de Taquaritinga. **AV29.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000505-63.2022.5.02.0020, em trâmite na 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV30.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010489-04.2023.5.15.0049, em trâmite na Assessoria de Execução I de Bauru. **AV34.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000875-85.2022.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba. **AV35.** Para constar penhora dos direitos do processo nº 1001083-69.2022.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba. **AV36.** Para constar dos direitos do processo nº 1000058-84.2023.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba. **AV37.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000636-05.2022.5.02.0613, em trâmite na 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV38.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001053-71.2023.5.02.0079, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV39.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000225-25.2023.5.02.0613, em trâmite na 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV40.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000353-06.2024.5.02.0065, em trâmite na 65ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV41.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010272-36.2022.5.15.0003, em trâmite na Assessoria de Execução I de Sorocaba/SP. **AV42.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010220-25.2022.5.15.010. **AV43.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000564-60.2023.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba/SP. **AV44.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011514-13.2022.5.15.0041, em trâmite na Vara do Trabalho de Itapetininga. **AV45.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000054-30.2024.5.02.0291, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Franco da Rocha/SP. **AV46.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011304-73.2022.5.15.0004, em trâmite na Assessoria de Execução II de Ribeirão Preto/SP. **AV47.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000702-27.2023.5.02.0232, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Carapicuíba/SP. **AV48.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1002136-05.2023.5.02.0021, em trâmite na 21ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV49.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001840-33.2023.5.02.0069, em trâmite na 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV50.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001172-75.2023.5.02.0291, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Franco da Rocha. **AV51.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010215-50.2023.5.15.0078, em trâmite na Assessoria de Execução I de Sorocaba/SP. **AV52.** Para constar penhora dos direitos do processo nº 0011408-23.2023.5.15.0039, em trâmite na Vara do Trabalho de Capivari. **AV53.** Para constar penhora dos direitos do processo nº 0010077-55.2023.5.15.0055, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Jaú/SP. **AV54.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011690-12.2022.5.15.0002, em trâmite na Assessoria de Execução I de Jundiaí/SP. **AV55.** Para

constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010633-22.2022.5.15.0078, em trâmite na Assessoria de Execução I de Sorocaba/SP. **AV56.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010044-32.2023.5.15.0066, em trâmite na Assessoria de Execução I de Ribeirão Preto/SP. **AV57.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001031-05.2023.5.02.0211, em trâmite na Vara do Trabalho de Caieiras. **AV58.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000227-73.2024.5.02.0608, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV59.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011607-73.2022.5.15.0041, em trâmite na Vara do Trabalho de Itapetininga. **AV60.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000070-02.2023.5.02.0264, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Diadema. **AV61.** Para constar penhora dos direitos do processo nº 1002136-05.2023.5.02.0021, em trâmite na 21ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV62.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010391-35.2022.5.15.0055, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Jaú/SP. **AV63.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010434-63.2023.5.15.0078, em trâmite na Assessoria de Execução I de Sorocaba/SP. **AV64.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011012-60.2023.5.15.0099, em trâmite na Assessoria de Execução III de Piraciba/SP. **AV65.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011575-68.2022.5.15.0041, em trâmite na Vara do Trabalho de Itapetininga. **AV66.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001099-36.2023.5.02.0281, em trâmite na Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos/SP. **AV67.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010733-80.2023.5.15.0097, em trâmite na Assessoria de Execução II de Jundiaí/SP. **AV68.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1002126-61.2023.5.02.0602, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV69.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010298-32.2023.5.15.0057, em trâmite na Vara do Trabalho de Presidente Venceslau/SP. **AV70.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011012-28.2022.5.15.0024, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP. **AV71.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010548-30.2023.5.15.0004, em trâmite na Assessoria de Execução II de Ribeirão Preto/SP. **AV72.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010318-37.2024.5.15.0041, em trâmite na Vara do Trabalho de Itapetininga/SP. **AV73.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001296-94.2023.5.02.0085, em trâmite na 85ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV74.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0011027-94.2022.5.15.0024, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP. **AV75.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000142-29.2024.5.02.0013, em trâmite na 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV76.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000388-82.2023.5.02.0264, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Diadema. **AV77.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0010817-69.2023.5.15.0004, em trâmite na Assessoria de Execução II de Ribeirão Preto/SP. **AV78.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0012070-88.2022.5.15.0049, em trâmite na Assessoria de Execução I de Bauru/SP. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 157.200 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/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, 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).

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