



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 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **10.358.981/0001-05**, 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 **26/04/2019**, no qual figura como fiduciante **ANGELA SALLES ALVES SILVA**, pedagoga, **RG nº 25.670.051-5 SSP/SP**, **CPF nº 289.517.978-64** e seu marido **CLEVERSON ERNESTO DA SILVA**, analista desenvolvedor, **RG nº 26.464.740-3 SSP/SP**, **CPF nº 254.300.058-51**, residente e domiciliado à Rua Masuzo Naniwa, nº 105, Bloco Valencia, Apto 82, Vila Mogilar, 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: 12/09/2025 às 10:00 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 2.012.523,68 (dois milhões, doze mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e oito centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 19/09/2025 às 10:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.249.621,30 (um milhão, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e trinta 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 271**, situado no 27º ANDAR, da TORRE A do empreendimento residencial denominado "**HELBOR LIFE CLUB PATTEO MOGILAR 1**", localizado na Avenida Mariano de Souza Mello nº 580, na Vila Mogilar, Bairro do mesmo nome, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: contendo sala de estar/jantar, terraço com churrasqueira, 2 (dois) dormitórios, 1 (uma) suíte, 1 (um) banho, 1 (um) WC, cozinha, área de serviço e terraço técnico; possui área privativa de 101,250m², área comum construída (projeto) 71,984m², área total construída (projeto) de 173,234m²; área de uso comum de 99,703m², área real total de 200,980m²; coeficiente de proporcionalidade 0,004235. Com o direito de uso de 2 (duas) vagas de garagens. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 78.441 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, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. O



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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 a unidade (IPTU, condomínio, etc) bem como as despesas referentes 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