



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 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 **21/03/2024**, no qual figura como fiduciante **TALITA DO NASCIMENTO BARBOZA SILVA**, brasileira, assistente contábil, **RG nº 44.335.442-X**, **CPF nº 336.374.598-25** e seu esposo **MAURICIO ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, contador, **RG nº 33.345.479 SSP/SP**, **CPF nº 282.813.548-95**, residente e domiciliado à Avenida Princesa Januária, nº 46, bairro Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/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: 23/09/2025 às 10:00 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 332.556,57 (trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e sete centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 30/09/2025 às 10:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 255.476,53 (duzentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e seis reais e cinquenta e três 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**. SALA COMERCIAL nº 2806, localizada no 28º pavimento do SUBCONDIMÍNIO COMERCIAL, integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO HELBOR TRILOGY HOME & OFFICES, com acesso pelo nº 1.479 da Avenida Pereira Barreto, composta de área principal de destinação comercial, W.C. com antecâmara e terraço; com área privativa real de 36,180m², área real comum de 44,436m², perfazendo a área real total de 80,616m² e coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,000524400. À sala cabe o direito ao uso de uma vaga de garagem, na garagem coletiva do empreendimento. A unidade confronta, de quem da Avenida Pereira Barreto a observa, pela frente com unidade autônoma final 5, pelo lado direito com espaço aéreo sobre a área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com área de circulação do pavimento e, pelos fundos com unidade autônoma de final 7. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 14.832,05m². **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 162.210 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP.**



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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. Correrão, ainda, por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, IPTU, condomínio 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

