



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 50 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **10.358.902/0001-58**, 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 de Venda e Compra de bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária, firmado em **20/09/2019**, no qual figura como fiduciante **MARCELO TOZIN LIMA DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, **RG nº 47.854.109-0 SSP/SP, CPF nº 366.978.028-98** e sua esposa **VANESSA LIMA TOZIN SILVA**, brasileira, empresária, **RG nº 50.401.292-7 SSP/SP, CPF nº 388.322.228-33**, residente e domiciliados à Rua Marechal Deodoro, 276, 38D, Centro, Diadema/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: 29/09/2025 às 10:00 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.441.371,62 (Um milhão, quatrocentos e quarenta e um mil, trezentos e setenta e um reais e sessenta e dois centavos)** **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 06/10/2025 às 10:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.455.866,90 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e seis reais e noventa 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 83, localizado no 8º pavimento da TORRE 3, integrante do empreendimento imobiliário denominado "**HELBOR FAMILY GARDEN**", com acesso pela Avenida das Nações Unidas, nº 1.515 e Rua Maria Adelaide Rossi, composto por sala de estar e jantar, terraço com churrasqueira, quatro dormitórios, sendo dois do tipo suíte, um deles com terraço, banheiro, cozinha, área de serviço, WC e terraço técnico; com área real privativa de 151,00m² (sendo 148,14m² correspondente ao apartamento e 2,86m² ao armário), a área real comum de 114,9708m², perfazendo a área real total de 265,9708m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003351208 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. Ao apartamento estão vinculadas as vagas simples nºs 83 e 118, situadas no 4º subsolo, com capacidade para um veículo de passeio de pequeno porte, em cada uma delas, sujeitas à atuação de manobrista; bem como o armário nº 31, localizado no 4º subsolo do empreendimento. A unidade confronta, de quem da Avenida das Nações Unidas a observa, pela frente com hall (salão) social e espaço aéreo sobre as áreas comuns do condomínio voltadas para a Torre 2; pelo lado direito, com espaço aéreo sobre as áreas comuns do



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

condomínio voltadas para o recuo de divisa do empreendimento, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2, elevador social, hall (salão) social e espaço aéreo sobre as áreas comuns do condomínio e nos fundos com caixa de escada, duto de pressurização, hall (salão) de serviço, elevador social e espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 8.605,82 metros quadrados. **Obs¹**: AV14. Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1001210-80.2023.5.02.0261, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Diadema, em face de Marcelo Tozin Lima de Oliveira. **Obs²**: AV15. Para constar penhora dos direitos no processo nº 0011058-02.2023.8.26.0161, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Diadema/SP, em face de Marcelo Tozin Lima de Oliveira, Vanessa Lima Tozin Silva, Clara Aparecida Lima de Oliveira e Lemaq Industrial e Comercial Analítica LTDA. **Obs³**: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 161.242 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.



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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