



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 **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob nº **04.200.649/0001-07**, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo/SP, nos termos da Escritura de Venda e Compra de bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária, firmado em **30/05/2023**, no qual figura como fiduciante **ESPÓLIO DE ALFREDO TOLEDO DE OLIVEIRA E SOUZA**, brasileiro, empresário, **RG nº 5.641.506-0/SSP/SP**, **CPF nº 965.721.328/20** e sua esposa **MAILZA RODRIGUES TOLEDO E SOUZA**, brasileira, psicoterapeuta, **RG nº 39.902.885-7/SSP/SP**, **CPF nº 582.584.261/68** residentes e domiciliados à Praça Doutor Procópio Ribeiro dos Santos, nº 55, Casa 08, Jardim Cibratel I, Itanhaém/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: 03/11/2025 às 14:00 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 683.895,83 (seiscentos e oitenta e três mil, oitocentos e noventa e cinco reais e oitenta e três centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 18/11/2025 às 14:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 579.501,63 (quinhentos e setenta e nove mil, quinhentos e um reais e sessenta 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: ITANHAÉM/SP. O apartamento nº 43, localizado no 4º pavimento ou 4º andar, da TORRE A, denominada **EDIFÍCIO PRAIAS**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESORT ITANHAÉM**, situado à Rua Renê de Castro Thiollier, nº 2, esquina com as Ruas Expedicionário Poitena, Professora Dinorah Cruz e Avenida Presidente Vargas, no município de Itanhaém, composto de hall de entrada, sala, terraço, cozinha, área de serviço, corredor de circulação, banheiro social, um dormitório e uma suíte e confronta considerando sua entrada, pela frente com o hall dos elevadores e área de circulação, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 44, pelo lado direito com o apartamento nº 42 e pelos fundos com a fachada do edifício que dá para a área de uso comum do condomínio, voltada para a Rua Professora Dinorah Cruz, possui área privativa real de 77,350m², área comum real de 44,477m², nela incluído o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, livre e indeterminada com auxílio de manobristas/garagistas, a área total real de 121,827m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005623 inteiros ou 0,5623% no terreno e nas coisas de propriedade e uso comum do condomínio. **Obs¹: AV.7** - Para constar o falecimento de ALFREDO TOLEDO DE OLIVEIRA E SOUZA. **Obs²:** Foi aberto processo de inventário nº 1004114-06.2024.8.26.0266. **Obs³:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 231.966 do CRI de Itanhaém/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.

Os tributos (incluindo, mas não se limitando, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU) e as contribuições condominiais (ou associativas), para fins da apuração do valor para a segunda hasta pública, foram apurados até a data da confecção e publicação do presente edital, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97. Os eventuais acréscimos sobre os tributos e as contribuições condominiais (ou associativas) decorrentes da incidência de encargos (correção monetária, multa e juros de mora) sobre os valores apurados e/ou vencimento de novas parcelas (ou mensalidades) que ocorram após a apuração e confecção do presente edital serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, sem prejuízo do eventual direito de regresso em face do possuidor do imóvel.

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