

**EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**  
**1º Leilão: 18/11/2025 às 14h10 - 2º Leilão: 25/11/2025 às 14h10**

**ROBERTO LEITE DE CAMARGO RUSSO**, Leiloeiro Oficial, Jucesp nº. 1450, com escritório à Alameda dos Maracatins, 1435, Conjunto 211 - Moema, São Paulo/SP, devidamente autorizado por **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A – CNPJ 49.263.189/0001-02** e suas coligadas descritas em cada lote, venderá em 1º e 2º Público Leilão, nas datas, horários e local acima citados, na modalidade online pelo sítio [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), de acordo com o art. 63 e parágrafos da Lei nº. 4.591/64 c/c Lei 4.864/65, os direitos aquisitivos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, concluída ou em construção, e suas frações ideais do terreno, acessões e benfeitorias, referente aos imóveis a seguir:

**LOTE 001 – SÃO PAULO/SP. APARTAMENTO Nº 02406**, 24º andar, Setor Residencial do Empreendimento **HELBOR WINDOW MOEMA**, localizado na Avenida Ibirapuera, 1835, Indianópolis. Com área privativa de 41,150m<sup>2</sup> e área total de 54,473m<sup>2</sup>. Com direito ao uso de 1 vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho, coberta, localizada indistintamente no 1º, 2º ou 3º subsolo, obrigatoriamente incluídas ao sistema rotativo de estacionamento. Memorial de Incorporação registrado na Matrícula 233.927 do 14º CRI de São Paulo/SP. Objeto do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma a Ser Construída e Outras Avenças, assinado em **10/09/2020**. **Obs: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. Comitente vendedor:** HESA 184 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 29.235.487/0001-73. **Adquirentes devedores:** MARCIO FONTENELLE NOVAES GAETA, CPF: 054.256.478-59 e MARCELLO FONTENELLE NOVAES GAETA, CPF: 142.067.698-93. **Valor de 1º Leilão: R\$ 1.386.794,04 (um milhão, trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e noventa e quatro reais e quatro centavos) - Valor de 2º Leilão: R\$ 1.166.879,53 (um milhão, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).**

As **Comitentes terão preferência na aquisição dos bens** (§ 3º art. 63, Lei 4591/64 c/c cláusulas contratuais). Em não havendo o exercício do direito de preferência pelo Vendedor, o arrematante se subrogará nos direitos do título aquisitivo e pagará: a) o valor do lance à vista sem desconto, mais 5% de comissão ao leiloeiro; b) Eventuais débitos de IPTU, condomínio, associação, foro e laudêmio, vencidos e a vencer, até a data do leilão; c) Despesas para transferência do imóvel (Escritura e tributos). Hipoteca/ônus bancário, será baixado pela comitente no prazo informado nas condições de venda e pagamento disponíveis no portal Cunha Leiloeiro (site). Os imóveis serão vendidos em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontram. Unidades concluídas e desocupadas, eventual ocupação irregular, desocupação por conta do arrematante. Os interessados deverão tomar conhecimento de todas as **condições de venda e pagamento**, disponíveis no portal Cunha Leiloeiro, parte integrante deste edital. Ao ofertar o lance o participante concorda c/ todas as regras e normas disponibilizadas no site. Infs: (11) 2362-7252 - lances On-Line através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br).

**CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO**

**Objeto:**

Público leilão em consonância com o Art. 63 da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65 e demais disposições aplicáveis à matéria, dos direitos decorrentes dos

Instrumentos Particulares de Contrato de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças relativos às unidades autônomas e suas Frações Ideais do Terreno (FIT)

**Comitente(s) Vendedor(es):**

HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A – CNPJ 49.263.189/0001-02 e coligadas descritos em cada lote.

**Leiloeiro:**

Roberto Leite de Camargo Russo, JUCESP nº 1450

Alameda dos Maracatins, 1435, Cj. 211, Moema, São Paulo/SP – CEP: 04089-015

**Dos Procedimentos do leilão:**

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando sua plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda e pagamento disponibilizadas pelo leiloeiro. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data da realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio dos sites [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

**Da participação e realização do Leilão:**

Os leilões serão realizados tão somente na modalidade “on-line”, Interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar e se habilitar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), com antecedência de até 1 dia útil, sendo que o envio de lances “on-line” se dará exclusivamente através do referido portal (site), respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido para cada lote, serão recepcionados lances a partir da publicação através do Leilão no site.

**Habilitação:**

Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos só poderá adquirir se emancipado ou assistido por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações onde conste a forma de representação da empresa. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

**Das Condições de Venda:**

1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.
2. O comitente Vendedor, reserva-se o direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematante que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o comitente Vendedor.
3. Débitos de IPTU, condomínio, água e luz, serão de responsabilidade do arrematante, bem como foro, laudêmio e Associação até a data do leilão, independente do seu fato gerador.
4. Os lances condicionais poderão ser ofertados após a finalização do 2º leilão e até o prazo estipulado pelo Comitente Vendedor.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

5. A oferta de um lance condicional não implica, em hipótese alguma, no direito ou na garantia de arrematação do imóvel.
6. Todos os lances condicionais ofertados serão analisados pelo Comitente Vendedor e poderão ser aceitos ou recusados ao seu exclusivo critério.
7. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: imposto de transmissão, taxas em geral, foros e laudêmios, quando houver, alvarás, despesas de escrituras e despesas com o cartório, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, bem como as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, eventualmente ocupados a qualquer título.
8. Imóveis descritos como desocupados, eventualmente poderão estar ocupados irregularmente à revelia do comitente, a desocupação ficará a cargo do Arrematante.
9. O competente instrumento aquisitivo será firmado em até 90 dias, com o arrematante cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do comitente Vendedor.
10. O arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do título originário, bem como seus anexos, aditivos e cessões.
11. Hipotecas e ônus bancários, se houver, serão baixados pelos comitentes em até 180 dias após confirmação do crédito do valor da arrematação.
12. A posse dos imóveis desocupados (entrega das chaves) será disponibilizado após a lavratura da escritura definitiva.
13. **A comitente, em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, nos termos do Art. 63, Parágrafo 3º, da Lei Federal nº 4.591/64 e terá o prazo de até 24 horas para exercer esta opção.**

#### **Das Condições de Pagamento:**

O arrematante pagará à vista, sem desconto, o valor da arrematação e mais 5% da comissão do leiloeiro, através de depósito bancário.

A falta de pagamento no prazo (por culpa exclusiva do arrematante) implicará em multa de 30% sobre o valor da arrematação e/ou na perda do sinal e da comissão do leiloeiro conforme determina o art. 39 do Decreto nº 21.981 de 19/10/32.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Os interessados poderão obter o Edital na íntegra, informações e participações online no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br) ou informações (11) 2362-7252.