



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, 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 **22/05/2019**, no qual figura como fiduciante **VITOR DE FREITAS BATISTA**, brasileiro, solteiro, empresário, **RG nº 308048994 SSP/SP, CPF nº 327.217.848-11**, residente e domiciliado à Rua São Silvestre, 121, apartamento 21, Rudge Ramos, 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: 28/11/2025 às 14:00 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 2.071.560,59 (dois milhões, setenta e um mil, quinhentos e sessenta reais e cinquenta e nove centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 05/12/2025 às 14:00 horas - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.534.601,41 (um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil, seiscentos e um reais e quarenta e um 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 22, localizado no 2º pavimento da TORRE 1, 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/jantar, terraço com churrasqueira, com acesso pela sala de estar/jantar e pela cozinha, três dormitórios, sendo um do tipo suíte com terraço, lavabo, cozinha, área de serviço e banheiro; com área privativa real de 95,76m² (sendo 92,90m² correspondente ao apartamento e 2,86m² ao armário), área comum real de 83,1308m², perfazendo a área total de 178,8908m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002203441 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. Ao apartamento está vinculada a vaga dupla nº 239, situada no 2º subsolo, com capacidade para dois veículos de passeio de pequeno porte, sujeita à atuação de manobrista; bem como o armário nº 255, localizado no 2º subsolo do empreendimento. A unidade confronta, de quem da Avenida das Nações Unidas a observa, pela frente com o apartamento de final 3 e com o espaço aéreo sobre a área comum do condomínio; pelo lado direito com armário, 02 hall (salões) de serviço e hall (salão) social; pelo lado esquerdo com o espaço aéreo sobre as áreas comuns do condomínio e nos fundos com o apartamento de final 1 e com o espaço aéreo sobre as áreas comuns do condomínio. O empreendimento encontra-

se construído em terreno com a área de 8.605,82 metros quadrados. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 160.943 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 (IPTU, condomínio, etc) 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