

## **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 **PALMEIRAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **09.343.656/0001-81**, 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 **16/06/2020**, no qual figura como fiduciante **EVERTON ADRIANO DE JESUS**, brasileiro, responsável técnico, RG nº **24.593.280-X SSP/SP**, CPF nº **136.411.888-22** e sua esposa **LILIAN OLIVEIRA DOS SANTOS DE JESUS**, brasileira, recepcionista, RG nº **23.546.242-1 SSP/SP**, CPF nº **270.873.728-74**, residente e domiciliado à Rua Saturnino Pereira, nº 459, Apto 2, Bloco 4, Vila Santa Cruz (Zona Leste), São Paulo/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: 04/03/2026 às 14:00 horas**, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.580.902,67 (um milhão, quinhentos e oitenta mil, novecentos e dois reais e sessenta e sete centavos)**. Obs.: Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

**2º LEILÃO: 11/03/2026 às 14:00 horas** - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.075.596,94 (um milhão, setenta e cinco mil, quinhentos e noventa e seis reais e noventa e quatro 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](http://www.CUNHALEILOEIRO.com.br), sobrevindo 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: Guarulhos/SP. A Unidade Autônoma** designada **APARTAMENTO N° 204**, localizado no 20º andar da TORRE 2, do condomínio denominado **“RESIDENCIAL HELBOR ENJOY GUARULHOS”**, com entrada pelo nº 215 da Rua das Palmeiras, no Campos de Gopoúva, que assim se descreve: possui área privativa de 82,29m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 19,80m<sup>2</sup> (já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada tipo C, situada na garagem coletiva localizada em um dos subsolos do empreendimento), área comum de divisão proporcional de 38,12m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 140,21m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0027633285 no terreno (com 7.073,60m<sup>2</sup>) e nas demais coisas de uso comum. À referida unidade autônoma corresponde, ainda, à fração ideal equivalente a 15,02m<sup>2</sup> de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da Rua das Palmeiras olha para a torre) com o apartamento de final “5” e com área comum do condomínio (vão de claridade), pelo lado direito com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos), com o apartamento de final “3” e com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o mirante), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação e área permeável), e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área permeável e a área de circulação). Obs: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 126.050 do 1º CRI de Guarulhos/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).

Em não havendo lances que alcancem os valores do 1º e do 2º Leilão, o Credor-Fiduciário poderá, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, avaliar e, se cabível, acolher lance/proposta que corresponda a pelo menos metade do valor de avaliação do bem, em conformidade com o Art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, c/c a Lei nº 14.711/2023. O processo para a submissão e análise dessa oferta observará as seguintes disposições: as ofertas serão submetidas via plataforma do Portal de Leilões Online ([www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br)), na aba “Proposta Condisional”, até o encerramento do 2º Leilão, e somente serão apreciadas caso existam lances válidos que alcancem os valores mínimos do 1º ou do 2º Leilão. No decorrer do leilão, a aceitação ou rejeição, em qualquer cenário, ficará a critério exclusivo do Credor-Fiduciário. Em se configurando uma contraproposta elaborada pelo Credor-Fiduciário, o licitante que tiver apresentado a oferta mais vantajosa usufruirá de preferência nas tratativas. Ofertas à vista receberão preferência em relação às demais, também a critério exclusivo do Credor-Fiduciário. Uma proposta com condicionantes poderá ser aceita, única e exclusivamente, a critério exclusivo do Credor-Fiduciário, abrangendo, sem se limitar a períodos de quitação, modalidades de pagamento e demais cláusulas contratuais. Os lances(proposta) apresentados nesta hipótese serão recebidos em caráter condicional e ficam sujeitos à aprovação expressa do Credor-Fiduciário, sem obrigação de motivação. A apresentação de lances, nos termos do Art. 27, § 2º, não obriga o Credor-Fiduciário; a aceitação, rejeição ou formulação de contraoferta ocorrerá a exclusivo critério deste, reservando-se ao Vendedor o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. A decisão do Credor-Fiduciário não estará atrelada a nenhuma hierarquia de preferência, não sendo cabível qualquer indagação por parte do proponente.

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, 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](http://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 relativas ao imóvel (IPTU, condomínio, 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](http://www.cunhaleiloeiro.com.br)**

**Roberto Leite de Camargo Russo  
Leiloeiro Oficial  
JUCESP nº 1450**