

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 140 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **15.503.978/0001-43**, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Mogi das Cruzes/SP, nos termos da Escritura de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, firmado em **24/08/2020**, no qual figura como fiduciante **ANA C. DA S. E S.**, brasileira, divorciada, servidora pública, **CNH nº ***8129***-DETRAN-CE (registro nº ***97141***), CPF nº ***.379.363-****, residente e domiciliado à Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 170, apto 24, Meireles, Fortaleza/CE, 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: 16/03/2026 às 14:20 horas, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 862.056,80 (oitocentos e sessenta e dois mil, cinquenta e seis reais e oitenta centavos)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: 23/03/2026 às 14:20 horas -Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.483.759,45 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco 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: FORTALEZA/CE. APARTAMENTO nº 124, EDIFÍCIO HELBOR MY WAY ABOLIÇÃO, na Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 170, bairro Meireles, nesta Capital, com área privativa de 47,54m², área comum de 51,370m² e fração ideal de 0,006157766 do terreno de formato irregular, limitando-se: ao NORTE, em dois segmentos: o primeiro medindo 30,00m com a Av. da Abolição, e o segundo medindo 39,60m, com o Edifício Solarium, nº 134 da Rua Tibúrcio Cavalcante, dos condôminos, distando entre si 34,50m no sentido Norte-Sul; ao SUL, em três segmentos: o primeiro, 16,80m, com o Edifício Osiris Pontes, nº 355 da Rua Silva Jatahy, dos condôminos; o segundo 13,20m, com a casa nº 405 da Rua Silva Jatahy da Potenza Construções Ltda, e o terceiro 39,60m com a casa nº 184, da Rua Tibúrcio Cavalcante, distando entre si no sentido Norte-Sul, do primeiro para o segundo 17,30m, do segundo para o terceiro 11,00m, no sentido Sul-Norte; ao LESTE, em três segmentos: o primeiro 34,50m, com o Edifício Solarium, nº 134 da Rua Tibúrcio Cavalcante, dos condôminos, o segundo 19,80m com a Rua Tibúrcio Cavalcante; e o terceiro 11,00m com a casa nº 184 da Rua Tibúrcio Cavalcante, distando entre si, no sentido Oeste-Leste, do primeiro para o segundo 39,60m, do segundo para o terceiro 39,60m, no sentido Leste-Oeste; e ao OESTE, em dois segmentos: o primeiro 48,00m com o Edifício Brisa do Mar, nº 2090 da Av. da Abolição, dos condôminos e com o imóvel 145 da Rua Nunes Valente; o segundo, 17,30m com o Edifício Osiris Pontes, nº 355 da Rua Silva Jatahy, dos condôminos, distando entre si, 16,80m, no sentido Oeste-Leste, perfazendo uma área total de 2.452,36m², assegurado a cada um dos apartamentos o direito de uso de 1 vaga para estacionamento

de veículos de passeio, sujeitas a utilização de manobrista, sendo a do apartamento desta matrícula a de nº 33 no 2º subsolo. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.

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), na aba “Proposta Condicional”, até o encerramento do 2º Leilão, e somente serão apreciadas caso inexistam 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 critério exclusivo 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, 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**