LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/1997

Roberto Leite de Camargo Russo, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP n° 1450, com escritório na Alameda dos Maracatins, 1435 – Cj. 211 - Moema, São Paulo - SP, devidamente autorizado pela Credora-Fiduciária **H. 114 – I. I. L.**, inscrita no CNPJ sob n° **12.***.***/****-48**, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 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 **23/06/2020**, no qual figura como fiduciante **R.M A. L.**, **CNPJ nº 18.***.***/****-33**, com sede na R. BR 364, SN, KM 401, A. P. S. M., Sala 54, D. I., C./MT, 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: **03/12/2026 às 14:00 horas**, - Lance mínimo igual ou superior à **R$ 1.096.055,10 (um milhão, noventa e seis mil, cinquenta e cinco reais e dez centavos). Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

2º LEILÃO: **10/12/2026 às 14:00 horas -** Lance mínimo igual ou superior à **R$ 1.482.021,96 (um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil, vinte e um reais e noventa e seis 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, 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: CUIABÁ/MT. EDIFÍCIO HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORATE, situado na Avenida Doutor Hélio Ribeiro, nº 525, Bairro Alvorada, Cuiabá/MT. **Sala nº 2103**, localizada no 22º andar ou 23º pavimento, composta por sala de 93,95m^2, 02 (dois) W.Cs sendo um de 2,24m^2 e outro de 2,38m^2, totalizando a área de 98,57m^2. Com as seguintes áreas: área privativa de 98,57m^2, a área comum de 64,6800m^2, perfazendo a área total construída de 163,2500m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,006359609 no terreno do Condomínio. Confronta-se de frente com a Sala final 04 e duto, à direita com recuo lateral direito da edificação, à esquerda com a "caixa" de escadas, poço de elevador de emergência e room, e nos fundos com recuo de fundos da edificação. **Obs[1]:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Obs[2]: AV-10.** Para constar Ação de Execução em favor de Acelio Becker e Wali Zmyslony Becker, do processo nº 1003614-31.2024.8.11.0015, em trâmite na 1ª Vara Cível de Sinop - Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso. **AV-11.** Para constar Arresto em favor de Normelio Hoffmeister, do processo nº 1000102-49.2024.8.11.0109, em trâmite na Vara Única de Marcelândia, Poder Judiciário, Estado de Mato Grosso. AV-14. Para constar que o imóvel COMERCIAL está localizado na Avenida André Antonio Maggi, Quadra 3C, Lote 01, Bairro Alvorada, 525.

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 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, 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 n° 21.981 /1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 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