

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÃO EXTRAJUDICIAIS
Alienação Fiduciária Lei Federal 9.514/97

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, **JUCESP n° 754**, devidamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA: VECCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF: 04.317.506/0001-80, com sede na Estrada Municipal Teodor Condiev, 970, 15° Andar, Edifício VeCCon Prime Center, Residencial Vecon, Jardim Marchissolo, Cidade de Sumaré, Estado de São Paulo, CEP n°13.171-105, Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE 35.216.744.988 em 07 de março de 2001 e alterações posteriores, informa que promoverá os leilões públicos extrajudiciais, de acordo com os artigos 26, 27 e parágrafos, da Lei Federal n° 9.514/97 cumulada com as alterações incluídas pelas Leis Federais: n° 10.931/04, n° 13.043/14, n° 13.465/17 e n° 14.711/23, para a **VENDA** do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na **cidade de HORTOLÂNDIA/SP**, recebido em alienação fiduciária por meio de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM SIMULTANEA TRANSFERENCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIARIA EM GARANTIA DO "LOTEAMENTO JARDIM DAS FLORES"**, prenotado sob o n°482.036 em 02 de junho de 2025 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré em 13 de junho de 2025(R.3 e R.4), constantes da matrícula n° 187.049 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: JANE SILVA NERIS GONÇALVES**, brasileira, comerciante, nascida em 10/07/1977, inscrita no CPF/MF sob o n° 010.021.995-06, portadora da cédula de identidade RG n° 667281885-SP, casada sob o regime de Comunhão Parcial de Bens com **PEDRO MIGUEL DE OLIVEIRA GONÇALVES**, português, gesseiro, inscrito no CPF/MF sob o n° 706.599.971-85, portador do Passaporte n° CA724836 expedido pela República Portuguesa e do bilhete de identificação n° 11043419 6 ZW9, , ambos residentes e domiciliados na Rua Lina Margarida de Oliveira, 141, Parque Bom Retiro, Paulínia/SP, CEP 13.142-110, seus representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1° Leilão: 28/09/2026 às: 16h00 - Valor: R\$ 227.387,54

2° Leilão: 05/10/2026 às: 16h30 - Valor: R\$ 130.565,62

Os lances poderão ser ofertados através do site www.picellileiloes.com.br ou na forma presencial, no escritório da **PICELLI LEILÕES**, Rua Maria Ângela, n° 390, Conjunto 10, Jaguariúna,

SP. Telefones (19)3867-2810 ou (19)9-96952810, e-mail contato@picellileiloes.com.br.

IMÓVEL: MATRÍCULA N° 187.049 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP CNM: 12.1103.2.187049-53 - LOTE DE TERRENO n° 13, da quadra J, do loteamento denominado **JARDIM DAS FLORES**, situado no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, inicia-se em um ponto localizado na Rua Ytamaraka, distante de 42,00 metros da Rua 10, segue com distância de 8,00 metros de frente para a Rua Ytamaraka. Deste deflete à direita com distância de 20,00 metros, confrontando como Lote 12 da Quadra J. Deste deflete à direita com distância de 8,00 metros, confrontando com a Rua 9. Deste deflete à direita com distância de 20,00 metros, até o ponto inicial, confrontando com o Lote 14 da Quadra J. Encontrou-se uma área de 160,00 metros quadrados., Av.1/187.049 - CADASTRO IMOBILIÁRIO: na prefeitura de Hortolândia sob n° 04.19.090.0150.001. **PROPRIEDADE CONSOLIDADA, TÍTULO PRENOTADO SOB N° 494.437 EM 27 DE NOVEMBRO DE 2025 E AVERBADO EM 06 DE JULHO DE 2026 - AV.5/187.049.**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO REALIZADO PELO COMITENTE EM AGOSTO DE 2026: EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SOBRADO DE 2 PAVIMENTOS.

ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA: 164 M². Padrão Construtivo: A estrutura e os materiais empregados até o momento indicam um projeto de padrão Baixo, por isso utilizaremos o R1-B. Fase da Obra: A edificação é composta por duas construções em diferentes estágios de execução. A construção situada nos fundos possui dois pavimentos, com aproximadamente 72,00 m² cada, totalizando cerca de 144,00 m². Encontra-se executada em blocos cerâmicos, sem revestimentos, pintura, pisos ou esquadrias, contando apenas com cobertura leve em telhas de fibrocimento. Na parte frontal do imóvel, há outra construção, com aproximadamente 20,00 m², implantada parcialmente no recuo frontal. Essa edificação apresenta estágio mais avançado de execução, com reboco, pintura, porta e janela instaladas, além de cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira. Não foram observados revestimentos cerâmicos ou pisos nas áreas visíveis. Estado de Conservação: A construção dos fundos permanece com as alvenarias e demais elementos construtivos sem acabamento e expostos. Foram identificados alguns pilares ao longo da edificação; entretanto, nos vãos visíveis de portas e janelas, não foram constatadas vergas na parte superior, tampouco contravergas sob as janelas. Durante a vistoria, também não foram observadas

armaduras ou ferragens estruturais aparentes no pavimento superior. A construção frontal apresenta melhor nível de acabamento, contando com reboco, pintura e esquadrias, embora ainda não possua revestimentos de piso nas áreas visualizadas. Ambas as construções possuem cobertura leve em telhas de fibrocimento.

- (i) **Conforme atesta a Ficha Informativa nº 36523/2026 expedida pela Prefeitura Municipal de Hortolândia e as guias de recolhimento tributário, o imóvel possui numeração predial expressamente cadastrada: Rua Ytamaraka, nº 1015, Loteamento Jardim das Flores, Hortolândia/SP, CEP 13184-852.**
- (ii) O zoneamento urbano municipal **classifica o imóvel como Zona ZM4**, com finalidade residencial unifamiliar, sendo vedada a subdivisão do lote e impondo o cumprimento de recuo frontal obrigatório de 5,00 (cinco) metros para áreas destinadas à guarda de veículos ou abrigo, além de padrões de permeabilidade
- (iii) **Consta do laudo de avaliação técnica elaborado em 29 de agosto de 2026 a existência de benfeitoria inacabada no imóvel, consubstanciada em edificação residencial unifamiliar sobrado com área construída estimada de 164,00 m², padrão baixo R1-B, compreendendo: a) construção aos fundos com dois pavimentos de aproximadamente 72,00 m² cada (total de 144,00 m²), em alvenaria de blocos cerâmicos sem revestimento, pintura, pisos ou esquadrias, e sem contravergas aparentes sob janelas, coberta por telhas de fibrocimento;**
- (iv) **A edificação não se acha averbada na matrícula imobiliária nº 187.049 e não possui histórico de aprovação.**
- (v) A regularização arquitetônica, urbanística e ambiental, a obtenção de habite-se, eventual regularização da construção, e averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, **constituem encargo e responsabilidade exclusiva do adquirente.**
- (vi) **CONTAS DE CONSUMO (ÁGUA E ENERGIA):** O imóvel possui ligação de água e esgoto perante a concessionária SABESP sob o código de débito automático nº 3010173603 (código Sabesp nº 789.012.018.0013.3150.0000.0000 e hidrômetro

nº Y20T674132) e fornecimento de energia perante a CPFL Paulista sob o Código de Instalação nº 4002988236 (medidor nº 23600349), registrando faturas vencidas em aberto. Quaisquer débitos existentes perante referidas concessionárias decorrem de obrigações de natureza pessoal, correndo exclusivamente por conta do arrematante as providências de levantamento de saldo, quitação, negociação e transferência de titularidade.

Condições de Venda: O PAGAMENTO DEVERÁ SER FEITO À VISTA acrescido da **COMISSÃO DE 5% (CINCO PORCENTO) DO LEILOEIRO, AMBOS DEPOSITADOS EM CONTA CORRENTE DO LEILOEIRO** em até 48 horas após o leilão. O arrematante inadimplente ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro e de multa equivalente a 10% [dez por cento] do valor da arrematação. De acordo com o Artigo 447 do Código Civil Brasileiro, o alienante responde pela evicção, inclusive quando a aquisição for realizada em hasta pública, para os fins deste leilão, **a responsabilidade do alienante por evicção limitar-se-á exclusivamente ao valor do bem arrematado, não abrangendo, sob nenhuma hipótese, o ressarcimento por benfeitorias** realizadas ou por quaisquer outros encargos e despesas que incidam sobre o bem, destacando a responsabilidade após trânsito em julgado da ação judicial. **Será de responsabilidade do arrematante as despesas relativas à aquisição do imóvel, despesas cartoriais, ITBI, despesas de registro e lavratura da escritura,** quando exigido e todas as despesas que vencerem a partir da arrematação. **A venda será em caráter "Ad Corpus" - O imóvel será vendido no estado em que se encontra não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação.** O valor mínimo de arrematação para o segundo leilão poderá sofrer atualização. É assegurado ao **devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, despesas, honorários e comissão do leiloeiro.** Portanto, as vendas ficarão condicionadas ao não exercício da preferência pelos(a) ao(s) devedor(es) fiduciante(s). **Ônus com regularizações, averbações, baixas, desocupação, distribuição de ação de imissão na posse, gastos judiciais e despesas com os desdobramentos serão por conta e responsabilidade do arrematante,** não podendo alegar desconhecimento. Será de responsabilidade do arrematante se informar de restrições urbanísticas do empreendimento. **Se houver**

débitos de IPTU/ITR e Condomínio até a data da arrematação, serão de responsabilidade da Credora Fiduciária, ou seja, o arrematante será responsável por tais encargos a partir da arrematação. Valores para o 2º leilão atualizados até SETEMBRO de 2026, conforme planilha fornecida pelo credor fiduciário. A Credora Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, antes da finalização do leilão, suspender, cancelar ou retirar o imóvel do certame, sem que caiba aos interessados qualquer tipo de indenização ou ressarcimento. **O lance é irretratável sob pena de sanções.** Os interessados deverão ter conhecimentos do Edital e se cadastrar no site do leiloeiro antecipadamente. Mais informações (19) 3867-2810 ou www.picellileiloes.com.br - JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.