

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/97

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial **UGO ROSSI FILHO**, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, sediado na Av. Fagundes Filho, 191 – 4º andar – Conjunto 45/46 – Ed. Houston – São Judas – São Paulo – CEP: 04304-010, devidamente autorizado pela **credora fiduciária : BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 30.958.866/0001-70, com sede da Rua Nunes Machado, nº 1085, sala 03, Centro – Araras- SP , sucessora de **ARAONS CONSTRUTORA LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.658.605/0001-13, com sede na Rua Alcides Sottini, 410 – Araras – São Paulo – CEP: 13.602-105, nos termos da **ESCRITURA PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS**, firmado em que GILMAR GOMES DE LINA e VERÔNICA APARECIDA DA SILVA cederam os direitos de devedores fiduciantes sobre o imóvel à JOSÉ CARLOS PIRES DE CAMARGO e MARCIA FRANCATTO DE CAMARGO, no qual permaneceu credora fiduciária : **BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Em **02 de março de 2023** pelo Instrumento Particular de Cessão de direitos decorrentes da Escritura Particular de Venda e compra de imóvel Urbano com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças, JOSE CARLOS PIRES DE CAMARGO e sua esposa MARCIA DOLORES FRANCATTO DE CAMARGO **cederam os direitos de devedores fiduciantes sobre o imóvel** para **MARIA SELETE PEREIRA MOREIRA ORSALA**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 20.625.571-8, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 092.195.728-93, residente e domiciliada na Rua Elisa Marcolongo Roncao, 96, Jardim Júlia, Conchal, São Paulo – CEP: 13.835-000, com anuência da fiduciária **BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

O bem imóvel será levado à PÚBLICO LEILÃO na modalidade eletrônica online, através do **portal de leilões on-line da ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO - LOTE 04 DA QUADRA C - Loteamento denominado JARDIM JÚLIA, situado no Ex Núcleo Colonial Conde de Parnaíba, no Município de Conchal, desta comarca, com área de 275,00 m², conforme para a Rua 02, mede 11,00 metros; nos fundos confronta com o Lote 21, e mede 11,00 metros; do lado direito, de quem do lote olha para a rua, confronta com o Lote 03 e mede 25,00 metros; e do lado esquerdo, confronta com o Lote 05 e mede 25,00 metros. Totalizando a área de **275 m²**.

Matrícula nº 92.512 – CRI de Mogi Mirim-SP.

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **AV.03 (27/12/2017)** – averbação do cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal de Conchal – SP, sob o nº 01.04.388.0044.00. **R. 04 (27/12/2017)** – registro do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel Urbano, com pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de pagamento e outras avenças, firmado em 02 de outubro de 2017, a qual a proprietária **ARAONS CONSTRUTORA LTDA**. vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 99.234,04 (R\$ 10.000,00 – valor de entrada – R\$ 89.234,04 – valor do saldo financiado) à GILMAR GOMES DE LIMA e VERÔNICA APARECIDA DA SILVA. **R.5 (27/12/2017)** registro de que os compradores GILMAR GOMES DE LIMA e VERÔNICA APARECIDA DA SILVA alienaram o imóvel desta matrícula para a fiduciariamente à ARAONS CONSTRUTORA LTDA, como garantia

da dívida no valor de R\$ 192.772,80, a ser pago através de 180 (cento e oitenta) parcelas, no valor de R\$ 1.070,96, cada uma, com vencimento da primeira parcela no dia 10 de abril de 2018 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes; índice de Correção das parcelas mensais: IGPM/FGV, data base para correção dos valores: 01/10/2017; Valor da Garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 99.234,04, observando a alínea "a" do item 5.13 da Cláusula 5 do contrato. **Av. 08 (27/08/2021)** – Averbação para ficar constando que em virtude de cisão parcial da credora ARACONS CONSTRUTORA LTDA, esta foi sucedida pela BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Nunes Machado, nº 1085, sala 03-centro, na cidade de Araras – SP, conforme Instrumento Particular de Oitava Alteração Contratual. **AV.09 (02/03/2023)** Cessão de GILMAR GOMES DE LIMA e VERÔNICA APAREIDA DA SILVA, dos direitos de devedores fiduciários sob o imóvel objeto desta matrícula para JOSÉ CARLOS PIRES DE CAMARGO e sua esposa MARCIA DOLORES FRANCATTO DE CAMARGO, subrogando-se no pagamento do saldo devedor, com anuência da BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **AV. 10 (02/03/2023)** JOSÉ CARLOS PIRES DE CAMARGO e sua esposa MARCIA DOLORES FRANCATTO DE CAMARGO cederam os direitos de devedores fiduciários sobre o imóvel objeto desta matrícula para MARIA SALETE PEREIRA MOREIRA ORSOLA, subrogando-se no pagamento do saldo remanescente, com anuência da credora fiduciária BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Matricula 579 – LOTE DO TERRENDO Nº 04 QUADRA C – do Loteamento denominado JARDIM JÚLIA, situado no Ex Núcleo Colonial Conde de Parnaíba, no Município de Conchal, desta comarca, com área de 275,00 m², com frente para a Rua 04, mede 11,00 metros; nos fundos confronta com o Lote 21, e mede 11,00 metros; do lado direito, de quem do lote olha para a rua, confronta com o Lote 03 e mede 25,00 metros.

Av.01 8/06/2026 – AVERBAÇÃO da Prenotação da alienação para BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Av.02 (08.06.2026) Consolidação** do imóvel para BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Conforme laudo de avaliação mercadológico : Inscrição Municipal: 01.04.0388.004CRI4

Descrição do Imóvel:- Trata-se de lote residencial, situado em bairro padrão médio, servido por todos os equipamentos urbanos, em meio de quadra, formato retangular, contendo uma construção residencial pronta, de médio padrão, iniciada em 2019 e totalmente acabada, com fechamento de muro e portão metálico.

Considerando a idade aparente e o estado de conservação observado, estando o imóvel em uso e em condições de novo, a construção se enquadra na categoria B "Entre Novo e Regular" da Tabela de Ross-Heidecke.

- a. Área do lote: 275,00 m² (testada de 11,00 metros lineares);
- b. Área residencial construída aprovada em 27/05/2019, sem habite-se, conforme cadastro municipal: 133,43 m² (não averbada na matrícula)
- c. Área residencial construída a maior, subdeclarada: aproximadamente 50,00 m²
- d. Área residencial total (aprovada e subdeclarada): aproximadamente 183,43 m²

Informações coleta de dados "in loco":

- b. Área residencial construída a maior e subdeclarada: prefeitura não reconhece oficialmente a realidade atual construída no imóvel, existindo sub declaração de área construída. No cadastro municipal está lançado 133,43 m²; mas de fato constata-se cerca de 183,43 m².
- c. Padrão Construtivo: categoria média;
- d. Estado de conservação: entre novo e regular;
- e. Ocupação: ocupado há quase 07 anos;
- f. Posição no lote/situação da edificação: a maior parte da área construída está isolada à direita do lote (quase 140 m²), junto à divisa com o lote 05; a porção menor está à esquerda do lote, conforme se observa na imagem área dos anexos deste parecer; a área construída total ocupa cerca de 80% de todo o terreno;
- g. Infraestrutura urbana: trata-se de loteamento urbano consolidado, lançado há 10 anos, com

terraplanagem, arruamento, rede de água potável, caixa de água potável de abastecimento do bairro, rede de coleta de esgoto doméstico, rede de águas pluviais, posteamento, rede elétrica domiciliar, iluminação pública, guias e sarjetas, calçadas, sinalização de trânsito, área verde e área institucional.

h. Benfeitorias urbanas: transporte público, rede de telefonia fixa e celular, escolas, comércios

Débitos : Valor das parcelas vencidas – R\$ 30.012,67, despesas de cartório e prefeitura – R\$ 4.509,14, valor das parcelas à vencer R\$ 115.310,11

Valor total da dívida: R\$ 149.831,92 (cento e quarenta e nove mil oitocentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos).

Imóvel encontra-se ocupado

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 – VALOR DO BEM - ATUALIZADO: R\$ 608.260,00 (seiscentos e oito mil duzentos e sessenta reais). Valor este atualizado até junho de 2026.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 02/07/2026 às 11h00min, e termina em 23/07/2026 às 12h00 min; 2ª Praça começa em 23/07/2026 às 12h01min, e termina em 12/08/2026 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Em primeira praça, será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor do bem atualizado – R\$ 608.260,00 (seiscentos e oito mil duzentos e sessenta reais)**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, será realizado o segundo leilão, com lance mínimo de valor igual ou superior a 50% do valor do bem, ou **seja R\$ 304.130,00** (trezentos e quatro mil cento e trinta reais).

Se o lance for superior ao valor da dívida, a CREDORA entregará aos DEVEDORES a importância que sobejar, na forma adiante estipulada no item 5.16 da cláusula contratual, considerando-e nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos relacionados no subitem 5.15.1, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do Artigo 1.210 do CC, tudo conforme o parágrafo 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

Caso o lance seja inferior ao valor da dívida, ou não houver licitante, poderá ser recusado pela CREDORA, caso em que a dívida dos DEVEDORES perante a CREDORA FIDUCIÁRIA será considerada extinta, ficando ela DEVEDORA exonerada da obrigação prevista no parágrafo 4º do Artigo 27 da Lei Federal 9.514/97 e, neste caso, no prazo de 5 dias, contados da data do segundo leilão, a CREDORA colocará à disposição dos DEVEDORES o termo de quitação da dívida.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br, regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394.

5 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

O bem será alienado em caráter “ Ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação

e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Em caso de eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, serão objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes serão por conta do arrematante.

Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante.

Os devedores fiduciários serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da Lei 9.514-97, incluído pela Lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes no contrato, podendo os fiduciários adquirirem sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º b do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

Além das notificações encaminhadas diretamente aos DEVEDORES, **o presente edital será publicado, por 3 dias, em jornal de grande circulação local**, dando conhecimento e publicidade a quem possa interessar, quanto a realização do praxeamento do imóvel descrito neste edital.

6 – DO PAGAMENTO DO LANCE e COMISSÃO DO LEILOEIRO : O arrematante deverá depositar no prazo impreterível de **até 24 horas da realização da praça**, na conta do CREDOR FIDUCIÁRIO, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, à vista.

A comissão devida ao Leiloeiro Público oficial, será paga pelo arrematante no percentual de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor de lance, sendo paga à vista.

A comissão de 5% (**cinco por cento**) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no mesmo prazo, na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3.**

Em até 5 horas após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções da conta para o depósito

O ARREMATANTE não poderá desistir da compra do lote arrematado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o ARREMATANTE ficará sujeito à cobrança de multa de equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance à título de perdas e danos. Neste caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação e o ARREMATANTE perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

Os valores de avaliação e débitos, inclusive condominiais, serão atualizados até a data da efetiva praça.

7 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Todos os horários previstos no presente Edital, constantes no website do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação serão considerados o horário oficial de Brasília – DF.
O presente Edital em sua íntegra está disponível no site acima descrito.
O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do Artigo 886 e 887 do CPC, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponíveis nos locais já descrito.

O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade;

O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte do DEVEDOR/ FIDUCIANTE caracterizará desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pela CREDORA FIDUCIÁRIA, bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos;

O não exercício, pela FIDUCIÁRIA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para que nele seja dirimida quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

São Paulo, 26 de junho de 2026.

UGO ROSSI FILHO
Leiloeiro Público Oficial
JUCESP nº 394

Avenida Fagundes Filho, nº 191 – 4º Andar –
conjunto 45/46 – Edifício Houston – São Judas
São Paulo – CEP: 04304-010
Tel: (11) 5594-7785 / (11) 5585-9586
E-mail: ugo@rossileiloes.com.br /
juridico@rossileiloes.com.br
Site: www.rossileiloes.com.br