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

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, **JUCESP nº 754**, devidamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA: FELIPE AZEVEDO DOS SANTOS SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 38.373.744-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 360.362.618-45, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo/SP, na Rua Santa Judite, nº 92, Jardim Guedala, CEP 05603-020**, informa que promoverá os leilões públicos extrajudiciais, de acordo com os artigos 26, 27 e parágrafos, da Lei Federal nº 9.514/97 cumulada com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº10.931/04, nº13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a **VENDA** do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de Bragança Paulista, recebido em garantia fiduciária mediante Escritura Pública de Alienação Fiduciária lavrada aos 11 de abril de 2025 perante o 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Livro 4289, páginas 289/300), registrada no R.10 da Matrícula nº 81.242 do Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP, lastreada em Instrumento Particular de Contrato de Mútuo e Outras Avenças firmado em 20 de março de 2025, cuja propriedade restou consolidada em favor do credor fiduciário conforme averbação AV.12 da mesma matrícula imobiliária, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: VANEI NAGEM DA SILVA, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.790.400-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 174.554.348-12, e sua esposa VIVIANE MARIA NAGEM DA SILVA, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 49.224.462-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 412.126.028-70, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua das Margaridas, nº 420, Jardim dos Pinheiros, Atibaia/SP, CEP 12945-610, endereços eletrônicos: vnagem@prontoinvest.com.br e nagemviviane1@gmail.com**. Seus representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1º Leilão: 30/11/2026, a partir das 16h – Valor: R$ 1.028.629,58
2º Leilão: 07/12/2026, a partir das 16h – Valor: R$ 1.358.413,51

Os lances poderão ser ofertados através do site **www.picellileiloes.com.br** ou na forma presencial, no escritório da **PICELLI LEILÕES**, Rua Maria Ângela, nº 390, Conjunto 10, Jaguariúna, SP. Telefones (19)3867-2810 ou (19)9-96952810, e-mail contato@picellileiloes.com.br.

IMÓVEL: – MATRÍCULA Nº 81.242 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM: 120329.2.0081242-89 - IMÓVEL: UMA CHÁCARA, dividida, sem benfeitorias, sob número 05 (cinco), da QUADRA "T", com a área de 1.225,00m2 (hum mil e duzentos e vinte e cinco metros quadrados), situada

à Rua das Pérolas, no Loteamento denominado "CHÁCARAS FERNÃO DIAS", perímetro urbano desta cidade e comarca de Bragança Paulista, que assim se descreve: "mede 35,50m (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros) de frente para a citada Rua das Pérolas; 31,00m (trinta e um metros) nos fundos, onde confronta com a chácara número 65 (sessenta e cinco); 38,00m (trinta e oito metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com a chácara número 06 (seis), e de outro lado com as chácaras números 01 (um) e 02 (dois)". **- PROPRIEDADE CONSOLIDADA – PRENOTADO SOB N° 342.056 averbado em 19 de outubro de 2026 – AV.12/81.242.**

ÔNUS:

1. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DO LOTEAMENTO (AV.1/81.242): Conforme cláusula 5ª do processado de loteamento (inscrições 63 e 69 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP), o lote compromissado não poderá ser subdividido; só poderá ser construída uma casa e respectivas dependências; a construção principal obedecerá aos recuos mínimos de 6,00m do alinhamento da rua, 3,00m das divisas laterais e 8,00m da divisa dos fundos; qualquer construção depende de prévia aprovação de plantas pela vendedora do loteamento; e deverá ser observada a faixa "*non aedificandi*" do Departamento de Estradas de Rodagem (DER) nas chácaras lindeiras à Rodovia Fernão Dias.**
2. **PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS (AV.11/81.242): Consta averbada penhora referente aos direitos fiduciantes do executado Vanei Nagem da Silva, oriunda da Execução Civil n° 1071152-14.2025.8.26.0100 (referência de ordem n° 1071152-14.2025.8.26.0048), em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, movida por Alessandra Simionato Stefanini. ESCLARECIMENTO LEGAL COGENTE: Em estrita observância ao disposto no artigo 27, §§ 11 e 12, da Lei Federal n° 9.514/1997, com redação incluída pela Lei Federal n° 14.711/2023, referida penhora incidiu exclusivamente sobre os direitos aquisitivos do fiduciante, não obstando a alienação extrajudicial do bem, sendo certo que eventuais constrições e penhoras sub-rogam-se unicamente no eventual saldo que sobejar do produto da arrematação, sendo o imóvel transferido ao arrematante livre e desembaraçado desse gravame judicial.**

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 porcento] 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 e 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. **Valores para o 2° leilão atualizados até novembro 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. 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.**