

**1. OBJETO**

LEILÃO PÚBLICO, por intermédio da leiloeira oficial Virginia Mazel Damaceno Assef, regularmente matriculada na junta comercial do Estado de São Paulo sob nº 1.542, para alienação do(s) imóvel(is) recebido(s) em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m), conforme Aviso de Venda publicado em Jornal de Grande Circulação e Edital publicado no website [www.elance.com.br](http://www.elance.com.br), regendo-se o presente leilão pelas disposições legais vigentes – Lei 9.514/97, e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

**2. CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S):**

FS TATUI SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 24.744.042/0001-03, localizada na Rua Coronel Aureliano de Camargo, nº 445, Centro, Tatuí/SP e FS TATUI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 41.643.391/0001-40, localizada Rua Coronel Aureliano de Camargo, nº 445-A, Centro, Tatuí/SP.

**3. DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):**

L&L EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ 52.912.869/0001-06

**4. TERCEIRO(S) INTERESSADO(S):**

FERTIL PRIME AGRO LTDA, CNPJ: 29.355.874/0001-43  
ANTONIO FRANCISCO DA SILVA JUNIOR, CPF: 283.736.578-51  
FERNANDA DE SOUZA ROCHA E SILVA, CPF: 342.835.818-01  
JULIANO DA SILVA AZEVEDO, CPF: 351.241.698-50  
L&L EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 52.912.869/0001-06

**5. INFORMAÇÕES DO LEILÃO**

**5.1. DATAS**

1º Leilão: de 03/11/2026 às 9h até 04/11/2026 às 14h  
Lance mínimo: R\$ 1.000.000,00

2º Leilão: de 04/11/2026 às 14h até 05/11/2026 às 14h  
Lance mínimo: R\$ 843.549,04

**5.2. PORTAL**

E-LANCE LEILÕES, site [www.elance.com.br](http://www.elance.com.br)

**6. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) E ÔNUS**

**ENDEREÇO:** Rua Julio Macozzi, nº 780, Jardim Mirian, Pradópolis-SP –CEP: 14.850-122.

**DESCRIÇÃO:** Um terreno, de formato regular, com área superficial de 336,00 m², localizado na cidade de Pradópolis/SP, com frente para a Rua Julio Macozzi, consistente do lote nº 02 do desmembramento denominado Jardim Mirian, medindo 12,00 metros na linha da frente, igual medida na linha dos fundos, por 28,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo e confrontando, pela frente, com a aludida Rua Julio



Macozzi; pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel e pelos fundos, com propriedade de Barros Empreendimentos Imobiliários Ltda; e pelo lado esquerdo, com o lote nº 01. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Pradópolis sob o nº 3-21-01-02, inscrição nº 001012, situado do lado par da numeração predial da Rua Julio Macozzi; encravado na quadra delimitada pelas seguintes vias públicas Rua Julio Macozzi, Rua E, Rua F e Rua D. O lote encontra-se situado a 13 metros da esquina da Rua D.

**Matrícula nº 4.068** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba/SP.

**BENFEITORIAS / SITUAÇÃO CADASTRAL:** Embora a matrícula imobiliária descreva o bem como terreno e não contenha averbação da construção, conforme Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura Municipal de Pradópolis/SP, o imóvel possui área edificada de 333,51 m<sup>2</sup>, sobre o terreno de 336,00 m<sup>2</sup>. Assim, há edificação cadastrada perante a municipalidade, porém não averbada na matrícula nº 4.068. Eventual regularização, averbação da construção, obtenção de documentos, licenças, certidões, “habite-se”, atualização cadastral e demais providências necessárias perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, bem como os respectivos custos, correrão por conta exclusiva do arrematante, que deverá verificar previamente a situação física, cadastral e registral do imóvel.

**DÉBITOS:** Consta débito de IPTU no valor de R\$ 1.123,43, cujo pagamento será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

O Valor mínimo do 1º Leilão corresponde ao valor do imóvel convencionado pelas partes para fins de leilão, observado o disposto no art. 24, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97. Valor mínimo no 2º Leilão corresponde ao valor integral da dívida vencida, garantida pela alienação fiduciária, acrescido das despesas, emolumentos cartorários, encargos legais e contratuais, tributos e demais despesas previstas no instrumento de alienação fiduciária e na Lei nº 9.514/97.

## 7. CADASTRO

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos:

I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for);

II – Pessoa Jurídica: CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

## 8. CONDIÇÕES DE VENDA

O imóvel será vendido em leilão exclusivamente ON-LINE, a quem maior lance oferecer, obedecidas às condições deste edital.



## 9. PAGAMENTOS

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, a ser pago em até 24 horas da finalização do leilão, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção “Minha Conta” do Portal E-LANCE LEILÕES), conforme art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ.

A comissão devida pelo arrematante ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) à vista sobre o valor do lance**, a ser pago em até 24 horas da finalização do leilão, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção “Minha Conta” do Portal E-LANCE LEILÕES), conforme art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas, conforme nos termos do art. 903, § 1º, do CPC.

## 10. DESISTÊNCIA

Com exceção dos casos previstos em lei, havendo desistência, não pagamento da arrematação ou da comissão, será devida multa de 10% ao(s) CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S) e de 5% à Leiloeira, calculadas sobre o valor do lance vencedor. Em caso de desistência, a Leiloeira convocará os demais participantes do leilão, conforme a ordem de classificação, para efetivarem o pagamento e arrematarem o bem, sempre pelo maior lance oferecido por cada participante.

## 11. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra será lavrada em até 30 dias da data do leilão.

A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, regularização de área construída, ampliada ou demolida, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, quando for o caso, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese, correndo por sua conta a regularização necessária.

**Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, escritura pública, etc., inclusive despesas com regularização e encargos de área**



**construída, ampliada ou demolida, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.**

## **12. DO RISCO DA EVICÇÃO**

Os imóveis são alienados no estado físico, ocupacional, documental e jurídico em que se encontram, em decorrência do procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, cabendo ao interessado, antes da arrematação, promover por sua conta e risco todas as diligências, pesquisas e levantamentos que entender necessários, inclusive quanto à situação dos CREDORES FIDUCIÁRIOS, DEVEDORES FIDUCIANTES, proprietários anteriores, ações judiciais, ônus, gravames e restrições incidentes sobre o imóvel.

Os imóveis disponibilizados à venda podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objetos de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo(s) CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o(s) CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S) responderá(ão) somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o(s) CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S) não tenha(m) tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante pleitear o desfazimento da arrematação.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, comissão, escritura, ITBI e registro, sendo os valores pagos corrigidos pelo IPCA a contar da data do pagamento.

Não será conferido ao Arrematante o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

## **13. DEMAIS CONDIÇÕES**

O(s) devedor(es) fiduciantes(s) será(ão) comunicado(s) 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 do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciantes(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º e 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos, despesas e comissão da leiloeira, conforme estabelecido no parágrafo 2º B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

As fotos dos Imóveis divulgadas no site são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem a visita prévia à realização do Leilão, inclusive



para a identificação do Imóvel no local com a foto divulgada. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 e outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2016, que regula a profissão de Leiloeira Oficial.

Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital, somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) VENDEDOR(ES), para fins de concretização das transações.

A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública com poderes especiais para o ato.

#### 14. CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances

Bauru/SP, 30 de setembro de 2026

Virginia Mazel  
Damaceno  
Assef: 356092758  
73

Assinado digitalmente por Virginia Mazel  
Damaceno Assef: 35609275873  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital  
PF A3, OU=Videoconferencia, OUI=  
34979098000192, OU=AC SingularID Multiple,  
CN=Virginia Mazel Damaceno  
Assef: 35609275873  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2026.09.30 17:49:05-03'00'  
Exat: 016 Reader Versão: 2025.1.0

**Virginia Mazel Damaceno Assef**  
Leiloeira Oficial – JUCESP 1.542

