

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

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 754, devidamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA: JARDIM BELVEDERE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 36.717.256/0001-61, com sede no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua João Tibiriçá Piratininga, nº 288, sala 02, Jardim Pau Preto, CEP 13330-450,** através do representante legal nos termos dos atos constitutivos, informa que promoverá os leilões públicos extrajudiciais, de acordo com os artigos 26, 26-A, 27 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº 10.931/04, nº 13.043/14, nº 13.465/17 e nº 14.711/23, para a venda do **IMÓVEL** abaixo descrito, localizado na cidade de **Elias Fausto/SP**, recebidos em alienação fiduciária por meio de: **Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária**, firmado em 05 de fevereiro de 2025, registrado sob **R. 03 (venda e compra) e R. 04 (alienação fiduciária)** em 05 de setembro de 2025, prenotado sob nº 82.386 em 18 de agosto de 2025, cuja propriedade restou consolidada no patrimônio da credora fiduciária por força da **AV. 06/29.577 em 21 de agosto de 2026**, com protocolo sob nº 85.259 em 18 de fevereiro de 2026, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo. Na qual figura como **DEVEDOR FIDUCIANTE: ALAN FERREIRA CAMPOS, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, autônomo, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH/SENATRAN/SP registro nº 04551720702, titular do RG nº 46.344.596 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 375.712.948-27, residente e domiciliado na Rua Miguel Domingues, nº 532, Jardim Recanto do Valle, Indaiatuba, Estado de São Paulo, CEP 13345-676, titular do endereço eletrônico camposferreiraalan@gmail.com**, Seu representante se faz **COMUNICADO** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1º Leilão: 27/10/2026 às 16h00 – Valor: R\$ 142.210,98 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e dez reais e noventa e oito centavos)

2º Leilão: 06/11/2026 às 16h00 – Valor: R\$ 226.940,11 (duzentos e vinte e seis mil, novecentos e quarenta reais e onze centavos)

Os lances poderão ser ofertados através do site www.picellileiloes.com.br ou na forma presencial, no escritório da PICELLI LEILÕES, Rua Maria Ângela, nº390, Conjunto 10, Jaguariúna, SP. Telefones (19) 3867-2810 ou (19) 9-96952810, e-mail contato@picellileiloes.com.br.

IMÓVEL: MATRÍCULA N° 29.577 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR/SP, CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 146.290.2.0029577-47 - Um lote de terreno sob n° 29 (vinte e nove), da Quadra 28 (vinte e oito), do loteamento denominado Jardim Belvedere, situado nos Bairros Buru e Cardeal, no Município de Elias Fausto, Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo, com a área superficial de 183,88 m² (cento e oitenta e três metros e oitenta e oito decímetros quadrados), assim descrito e caracterizado: mede 8,08 metros de frente para a Rua Maria Della Rosa Milani (antiga Rua 17, conforme denominação conferida pela Lei Municipal n° 4.006 de 28/02/2024 averbada sob a AV. 05/29.577); do lado direito de quem da Rua Maria Della Rosa Milani olha, mede 9,56 metros confrontando com o lote n° 28; ainda desse mesmo lado mede 7,00 metros confrontando com o lote n° 27; e ainda desse lado mede 7,00 metros confrontando com o lote n° 26; do lado esquerdo de quem da Rua Maria Della Rosa Milani olha, mede 22,41 metros confrontando com o lote n° 30; deflete 90°0'0" à direita e mede 8,00 metros nos fundos, confrontando com o lote n° 32 (trinta e dois) **CADASTRO MUNICIPAL:** O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se individualmente cadastrado sob o n° 74687 perante a Prefeitura Municipal de Elias Fausto, Estado de São Paulo (conforme formalizado pela averbação AV. 02/29.577 em 05/09/2025), cadastrado anteriormente sob o n° 73940 (em área maior) **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 19.069 do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor/SP (R-05 do loteamento)- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Protocolada sob n° 85.259 em 18 de fevereiro de 2026 e devidamente averbada sob a AV. 06/29.577 em 21 de agosto de 2026 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Monte Mor/SP.

Condições de Venda: O leilão OCORRERÁ na plataforma www.picellileiloes.com.br. O PAGAMENTO DEVERÁ SER FEITO À VISTA acrescido da COMISSÃO DE 5% (CINCO POR CENTO) 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). O valor para o exercício de preferência é no aporte de R\$ 226.940,11 acrescido da comissão do leiloeiro de 5% (cinco inteiros por cento) a ser depositado a vista na conta corrente do leiloeiro até a data do 2º leilão (artigo 27, parágrafo 2º-B, da Lei nº 9.514/1997) e eventual atualização, a comunicação dever ser através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br. 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 Nº754 ano 2007.