

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/MF sob o nº 36.717.256/0001-61, com sede na Rua João Tibiriçá Piratininga, nº 288, sala 02, Bairro Jardim Pau Preto, no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, CEP 13330-450 (Av.02/29.399), por seu representante legal constituído conforme seus atos constitutivos,** informa que promoverá os leilões públicos extrajudiciais, de acordo com os artigos 26, 27 e parágrafos, 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 Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia,** celebrado em 26 de maio de 2025, prenotado sob o nº 82.996 em 24 de setembro de 2025 e registrado em 13 de outubro de 2025 sob o R.03 (compra e venda) e sob o R.04 (alienação fiduciária em garantia) na **Matrícula nº 29.399 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor,** Estado de São Paulo, consolidação de propriedade com averbação nº Av.06/29.399, formalizada em 12 de agosto de 2026 perante o referido Ofício Imobiliário, sob o protocolo de prenotação nº 85.945 de 31 de março de 2026, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES VERONICE MARIA DA SILVA TOMAZ,** brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 53.455.252-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 333.493.588-45, e seu cônjuge **TARCISIO DOS REIS TOMAZ,** brasileiro, técnico de enfermagem, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.448.629 SSP/SP e da CNH registro nº 03667599262 DETRAN/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.208.598-69, casados sob o regime da separação legal de bens em 10 de abril de 2021, na forma dos artigos 1.641, inciso I, e 1.523, inciso I, do Código Civil, ambos residentes e domiciliados na Rua Ângelo Stocco, nº 1.041, Casa 2, Jardim Morada do Sol, no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, CEP 13348-303, titulares do endereço eletrônico veronice793@gmail.com. Seus representantes se fazem **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1º Leilão: 13/10/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 131.205,18 (cento e trinta e um mil e duzentos e cinco reais e dezoito centavos)

2º Leilão: 20/10/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 207.755,51 (duzentos e sete mil setecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um 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.

MATRÍCULA Nº 29.399 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR/SP (Código Nacional de Matrícula: 146290.2.0029399-96)- UM LOTE DE TERRENO, sob nº 07 (sete), da Quadra "24" (vinte e quatro), 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 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 7,00 metros de frente para a Rua Eduvirge Tomazini Della Rosa (antiga Rua 20, cuja denominação foi expressamente alterada pela Lei Municipal nº 4.006, de 28 de fevereiro de 2024, averbada sob o nº Av.05/29.399); do lado direito de quem da Rua Eduvirge Tomazini Della Rosa olha, mede 25,00 metros confrontando com o lote nº 06; do lado esquerdo de quem da referida via pública olha, mede 25,00 metros confrontando com o lote nº 08; deflete 90°00'00" à direita e mede 7,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 24. Cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Elias Fausto sob a inscrição municipal nº 74509 (Av.02/29.399), anteriormente cadastrado sob o nº 73940 em área maior. A consolidação da propriedade encontra-se averbada sob o nº Av.06/29.399, datada de 12 de agosto de 2026, decorrente da prenotação nº 85.945 de 31 de março de 2026.

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\$ 207.755,51 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.