

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**, ociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 36.717.256/0001-61, com sede na Rua João Tibiriçá Piratininga, nº 288, Sala 02, Jardim Pau Preto, CEP 13330-450, no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, através do representante legal nos termos dos 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, recebido em alienação fiduciária por meio de **Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia firmado em 16 de janeiro de 2025, título prenotado sob o nº 82.909 em 19 de setembro de 2025 e registrado em 07 de outubro de 2025 sob os atos R.03 e R.04 da Matrícula nº 29.509 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo, com a subsequente consolidação da propriedade operada pelo ato AV.06/29.509, título prenotado sob o nº 85.579 em 10 de março de 2026 e averbado em 17 de agosto de 2026**, na qual figura como **DEVEDOR FIDUCIANTE: RAFAEL FRANCISCO DE LIMA**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, operador de máquina, portador da cédula de identidade RG nº 41.736.288 SSP/SP, habilitado com a CNH nº 03522470190 emitida pela SENATRAN/SP, inscrito no CPF sob o nº 341.298.198-28, domiciliado na Rua Vicente de Genaro, nº 429, Jardim Morada do Sol, CEP 13346-500, no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, e titular do correio eletrônico rfl212186@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: 13/10/2026 às 16h00 – Valor: R\$ 134.457,90 (cento e trinta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos)

2º Leilão: 20/10/2026 às 16h00 – Valor: R\$ 216.634,01 (duzentos e dezesseis mil seiscentos e trinta e quatro reais 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 REGISTRADA SOB NÚMERO 29.509 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR – CNM: 146.290.2.0029509-57

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 11 (onze), da Quadra "27" (vinte e sete), do loteamento denominado "JARDIM BELVEDERE", situado nos Bairros Buru e Cardeal, do Município de Elias Fausto, desta Comarca de Monte Mor, com a área de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 7,00m (sete metros) de frente para a Rua Hélio Salla (Av.05/29.509); do lado direito de quem da Rua Hélio Salla (Av.05/29.509) olha, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 10 (dez); do lado esquerdo de quem da mesma rua olha, mede 25,00m (vinte e cinco metros) metros confrontando com o lote nº 12 (doze); deflete 90°0'0'' à direita e mede 7,00m (sete metros) nos fundos confrontando o lote nº 40 (quarenta). Consta o cadastro na Municipalidade (AV.02/29.509) n. 74619 na Prefeitura Municipal de Elias Fausto **Consolidação da Propriedade – Protocolo nº 85.579 em 10 de março de 2026 e averbado em 17 de agosto de 2026 – AV.6/29.509**

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\$ 216.634,01 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.