

**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 pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO: LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF: 30.354.330/0001-46, com sede na cidade de Indaiatuba, Rua João Tibiriça Piratininga n. 288, sala 02 - Jardim Pau Preto - CEP: 13.330-450, neste ato representado por **Renato Rodrigues Pessoa**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG n. 25.573.393-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF: 275.650.698-25 com endereço comercial acima, 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 n.14.711/23, para a venda do **IMÓVEL** abaixo descrito, localizado no Município de Elias Fausto, recebido em alienação fiduciária por meio de **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, MATRÍCULA nº23.164 no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE MOR, SP (Protocolo nº68.897 em 30 de junho de 2023, registrado no R.3/23.164 e R.4/23.164 em 13 de julho de 2023)**; na qual figura como **DEVEDORES FIDUCIANTES: BRUNO TEIXEIRA SILVA**, brasileiro, projetista, portador da cédula de identidade RG nº 49342657 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 424.696.558-89, com endereço eletrônico: [bruno.silva.hsih@gmail.com](mailto:bruno.silva.hsih@gmail.com), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **HELOANE FERREIRA EZIDIO**, brasileira, auxiliar administrativa, portadora do RG 44.080.514-4, SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº440.973.738-46; com endereço eletrônico: [heloane.silva1758@gmail.com](mailto:heloane.silva1758@gmail.com). Ambos residentes e domiciliados a Rua Nagib Simão, nº 407, casa 02, Jardim Morada do Sol, Cidade de Indaiatuba/SP, CEP 13348-230. 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\$ 158.224,38**

**2º Leilão: 06/11/2026 às 16h00- Valor: R\$ 195.326,70**

Os lances poderão ser ofertados através do site [www.picellileiloes.com.br](http://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](mailto:contato@picellileiloes.com.br).

**MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 23.164 no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE MOR, SP. UM LOTE DE TERRENO, CNM:146290.2.0023164-80, IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO, de caráter misto, sob nº 14 (quatorze) da Quadra 15 (quinze), do loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA", localizado no Bairro Buru - Cardeal, no Município de Elias Fausto, com a área de 199,57 m² (cento e noventa e nove metros e cinquenta e sete decímetros**

quadrados), medindo: 7,41m (sete metros e quarenta e um centímetros) em curva de raio de 30,00m (trinta metros) de frente para a Avenida Marcelo Baroni Bernardinetti (Av.9/23.164) (um); do lado direito de quem olha da Avenida Marcelo Baroni Bernardinetti, (Av.9/23.164), mede 28,21m (vinte e oito metros e vinte e um centímetros) confrontando com o lote nº 13 (treze); do lado esquerdo no mesmo sentido, mede 29,14m (vinte e nove metros e quatorze centímetros), confrontando com o lote nº 15 (quinze); e, nos fundos mede 7,15m (sete metros e quinze centímetros) confrontando com a área verde 03 (três). **Av. 02 - DADOS - CADASTRADO SOB Nº 57485 - PROPRIEDADE CONSOLIDADA - PROTOCOLO N.85.747 EM 18 DE MARÇO DE 2026, COM AVERBAÇÃO DE N.10/23.164 EM 20 DE AGOSTO DE 2026.**

Condições de Venda: O leilão OCORRERÁ na plataforma [www.picellileiloes.com.br](http://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\$ 195.326,70 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](mailto: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](http://www.picellileiloes.com.br) - JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.