

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**, inscrita no CNPJ/MF: 36.717.256/0001-61, com sede na cidade de Indaiatuba, na Rua João Tibiriça Piratininga n. 288 - Jardim Pau Preto - CEP 13.330-450, 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 **IMÓVEIS** abaixo descritos, localizados na cidade de **Elias Fausto/SP**, recebidos em alienação fiduciária por meio de: **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, registrados nos R.5 e R.6 com consolidações a Av.8, das matrículas nº 28.954 e 28.973 todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, na qual figura como **DEVEDORA FIDUCIANTE: MIRIAM DELGADO FROES**, brasileira, contadora, divorciada e não convivente em união estável, portadora do RG nº 6.894.985-8 SESP/PR e inscrita no CPF sob o nº 025.876.169-56, residente e domiciliada na Rua Onze de Junho, nº 1.881, Apartamento 12, Torre 02, Centro, Indaiatuba/SP, com endereço eletrônico registrado como miriam@mfroes.com.br. Seu representante se faz **COMUNICADO** pelo presente Edital para **CIÊNCIA** e o exercício do direito de preferência que os leilões públicos serão realizados em:

A)**1º Leilão: 28/09/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 197.791,26****2º Leilão: 05/10/2026 às 16h00- Valor: R\$ 531.271,97****B)****1º Leilão: 28/09/2026 às 16h00- Valor: R\$ 149.563,59****2º Leilão: 05/10/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 244.790,15**

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.

- A) MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO: 28.954 do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR - CNM: 146.290.2.0028954-73. - IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO, sob nº 05 (cinco), da Quadra "07" (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 253,80m² (duzentos e cinquenta e três metros e oitenta decímetros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 2,55m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente para a **Rua Sebastião Milani (Av.07/28.954)**, mais 12,93m (doze metros e noventa e três centímetros) em curva de raio 9,00m (nove metros) de frente para a confluência da **Rua Segunda Bergamo Milani** com a **Rua Sebastião Milani (Av.07/28.954)**; do lado direito de quem da **Rua Sebastião Milani (Av.07/28.954)** olha, mede 19,97m (dezenove metros e noventa e sete centímetros) confrontando com o lote nº 04 (quatro); do lado esquerdo de quem da **Rua Sebastião Milani (Av.07/28.954)** olha, mede 12,51m (doze metros e cinquenta e um centímetros) em curva de raio 44,00m (quarenta e quatro metros) confrontando com a **Rua Segunda Bergamo Milani (Av.07/28.954)**; vira à direita e mede 17,59m (dezessete metros e cinquenta e nove centímetros) nos fundos confrontando com o lote nº 06 (seis). Cadastrado na Prefeitura Municipal de Elias Fausto sob o nº 74064. **Consolidação da Propriedade – Protocolo nº 85.583 em 10 de março de 2026 e averbado a Av.8/28.954 em 06 de agosto de 2026.**

Constam restrições urbanísticas do loteamento anotadas na Av.01.

- B) **MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO: 28.973 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR – CNM: 146290.2.0028973-16 – IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO**, sob nº 01(um), da Quadra "10" (dez), 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 207,62m² (duzentos e sete metros sessenta e dois decímetros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva de raio 9,00m (nove metros) de frente para a confluência da Rua Elisa Goda Moraes (Av.07/28.973) com a Rua Ana Basso Ferreira (Av.07/28.973) (antiga Rua 08); do lado direito de quem da Rua Ana Basso Ferreira (Av.07/28.973) olha, mede 16,00m (dezesseis metros) confrontando a Rua Elisa Goda Moraes (Av.07/28.954); do lado esquerdo de quem da Rua Ana Basso Ferreira (Av.07/28.973) olha, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 02 (dois); deflete 90°0'0" à direita e mede 9,00m (nove metros) confrontando com o lote nº 30 (trinta). Cadastrado na Prefeitura Municipal de Elias Fausto sob o nº 74083. **Consolidação da Propriedade – Protocolo nº 85.582 em 10 de março de 2026 e averbado a Av.8/28.973 em 06 de agosto de 2026.**

Constam restrições urbanísticas do loteamento averbadas na Av.01.

Condições de Venda: O PAGAMENTO DEVERÁ SER FEITO À VISTA acrescido da **COMISSÃO DE 5%(CINCO PORCENTO) 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). 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 N°754 ano 2007.