

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., sociedade empresária 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, por meio de seus representantes legais,** 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 de Imóvel Urbano com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, firmado em 18 de agosto de 2025, título prenotado sob o nº 84.353 em 15 de dezembro de 2025 e registrado em 07 de janeiro de 2026 sob o R.03 (Venda e Compra) e sob o R.04 (Alienação Fiduciária em Garantia) junto à Matrícula nº 29.599 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo, consolidação da propriedade do imóvel com prenotação nº 85.696 em 17 de março de 2026 e averbação registrada sob a Av.06/29.599, na qual figura como DEVEDORA FIDUCIANTE: SIMONE ARAUJO DE MORAIS, brasileira, solteira, cozinheira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.204.261 SSP/SP e do documento CNH/SENATRAN registro nº 03908769814, inscrita no CPF/MF sob o nº 315.852.848-74, residente e domiciliada na Rua Deputada Ivete Vargas, nº 180, Jardim Morada do Sol, Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, CEP 13346-440, titular do endereço eletrônico simone.morais123@icloud.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\$ 147.646,87 (cento e quarenta e sete mil seiscentos e quarenta e seis reais e oitenta e sete centavos).
2º Leilão: 20/10/2026 às 16h00 – Valor: R\$ 239.636,63 (duzentos e trinta e nove mil seiscentos e trinta e seis reais e sessenta e três 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 29.599 perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo (Código Nacional de Matrícula: CNM 146290.2.0029599-78) – UM LOTE DE TERRENO, sob nº 51 (cinquenta e um), da Quadra "28" (vinte e oito), 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 189,00m² (cento e oitenta e nove metros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 7,00m (sete metros) de frente para a Rua Vicentina Milani Laranjeira (Av.5/29.599); do lado direito de quem da Rua Vicentina Milani Laranjeira, (Av.5/29.599) olha, mede 27,00m (vinte e sete metros) confrontando com o lote nº 50 (cinquenta); do lado esquerdo de quem da Rua Vicentina Milani Laranjeira (Av.5/29.599) olha, mede 27,00m (vinte e sete metros) confrontando com o lote nº 52 (cinquenta e dois); deflete 90°0'0" à direita e mede 7,00m (sete metros) nos fundos confrontando o lote nº 06 (seis). Inscrição cadastral imobiliária autônoma sob o nº 74709 perante a Prefeitura Municipal de Elias Fausto, Estado de São Paulo Av.2/29.599 - Consolidação da Propriedade - Protocolo nº 85.696 em 17 de março de 2026, averbado a AV.6/29.599 em 19 de agosto 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\$ 239.636,63 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 N°754 ano 2007.