

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAIS**Alienação Fiduciária Lei Federal 9.514/97**

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, **JUCESP n° 754**, devidamente autorizado pelos **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 - 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, 27 e parágrafos, da Lei Federal n° 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: n° 10.931/04, n° 13.043/14, n° 13.465/17 e n° 14.711/23, para a venda do **IMÓVEL MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 23.571 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE MOR**, localizado no Município de Elias Fausto, recebido em **alienação fiduciária por meio de instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Urbano com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia**, firmado em 25 de julho de 2023, prenotado sob o Protocolo n° 74.476 em 22 de maio de 2024 e registrado sob os números R. 03/23.571 (Venda e Compra) e R. 04/23.571 (Alienação Fiduciária em Garantia), ambos lavrados em 07 de junho de 2024 perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor/SP; na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: ERICA APARECIDA SIMÃO BIANO**, brasileira, viúva, técnica de enfermagem, portadora da Cédula de Identidade RG n° 40.825.111-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n° 358.841.588-23, endereço eletrônico erica.simaol2@outlook.com, e **KEVIN FERNANDO ALVES DE BRITO SILVA**, brasileiro, solteiro e não convivente em união estável, maior, motorista, portador da cédula de Identidade CNH/DETRAN/SP registro n°06801833790, onde consta o RG n° 44384152-SSP/SP e CPF/MF n° 438.462.418-22, ambos residentes e domiciliados à Rua Francisco Rossi, n° 181, Jardim Morada do Sol, Município de Indaiatuba, endereço eletrônico kevinfernandoalves23@gmail.com. Seu representante faz **COMUNICADO** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1° Leilão: 28/09/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 138.239,79

2° Leilão: 05/10/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 183.471,33

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.

Imóvel: MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 23.571 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE MOR, SP, CNM:146.290.2.0023571-23 UM LOTE DE TERRENO, de caráter misto, sob nº 20 (vinte) da Quadra 28 vinte e oito), do loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA", localizado no Bairro Buru - Cardeal, no Município de Elias Fausto, com a área de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados); medindo 7,00m (sete metros) de frente para a Rua 17 (dezessete); do lado direito de quem olha da Rua 17 (dezessete), mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 19 (dezenove); do lado esquerdo de quem da Rua 17 (dezessete) olha, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 21 (vinte e um); nos fundos mede 7,00m (sete metros) confrontando com o lote nº 15 (quinze). INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 57892 NA PREFEITURA MUNICIPAL DE ELIAS FAUSTO/SP. **Propriedade consolidada - protocolo nº 84.399 em 17 de dezembro de 2025, com averbação de nº 05/23.571 em 12 de agosto de 2026.**

(i) Restrições urbanísticas constantes da **AV. 01/23.571**, decorrentes do contrato-padrão arquivado em cartório e dos Decretos Municipais nº 4.615/2020 e nº 4.624/2021 da Prefeitura Municipal de Elias Fausto/SP; (ii) Servidões de passagem convencionais previstas no memorial descritivo do loteamento e contrato originário, destinadas a redes de drenagem de águas pluviais e esgoto sanitário dentro das faixas de recuo aplicáveis

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.