

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 sob o nº 36.717.256/0001-61, com sede no Município de Indaiatuba/SP, na Rua João Tibiriçá Piratininga, nº 288, Sala 02, Jardim Pau Preto, CEP 13330-450, através de seu representante legal nos termos de seus 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 Contrato de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, firmado em 26 de novembro de 2024, prenotado sob o Protocolo nº 81.066 em 27 de maio de 2025, e registrado sob o R.03 (venda e compra) e R.04 (alienação fiduciária) em 11 de junho de 2025 na Matrícula nº 29.665 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor/SP, cuja consolidação da propriedade em favor da fiduciária foi averbada sob a Av.06/29.665 em 23 de junho de 2026 (Protocolo nº 84.358, de 15 de dezembro de 2025),** na qual figura como **DEVEDORA FIDUCIANTE:** ROBERTA MONIZE OLIVEIRA DA SILVA, brasileira, solteira, não convivente em união estável, operadora de produção, portadora da Cédula de Identidade RG nº 59.237.171-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 477.471.078-46, residente e domiciliada na Avenida Horst Frederico João Heer, nº 480 (constando no assento imobiliário nº 4.801), Bloco 07, Apartamento 31, Parque Campo Bonito, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13349-059, com endereço eletrônico: robertamonizy@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\$ 128.904,14 (cento e vinte e oito mil novecentos e quatro reais e catorze centavos)

2º Leilão: 20/10/2026 às 16h00 - Valor: R\$ 215.614,43 (duzentos e quinze mil seiscentos e quatorze reais e quarenta 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 IMOBILIÁRIA: MATRÍCULA N° 29.665 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR/SP (CNM: 146290.2.0029665-74): UM LOTE DE TERRENO, sob n° 07 (sete), da Quadra 30 (trinta), do loteamento denominado "JARDIM BELVEDERE", situado nos Bairros Buru e Cardeal, no Município de Elias Fausto/SP, desta Comarca de Monte Mor, com a área superficial de 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 7,00 metros de frente para a Rua Nair Milani Marconi (antiga Rua 26, renomeada conforme a Av.05/29.665 de 11/06/2025); do lado direito de quem da referida via pública olha, mede 25,00 metros confrontando com o lote n° 06; do lado esquerdo de quem da citada via pública olha, mede 25,00 metros confrontando com o lote n° 08; deflete 90°00'00" à direita e mede 7,00 metros nos fundos confrontando com a Gleba 01, objeto da Matrícula n° 8.205 do mesmo Oficial de Registro. Cadastro Municipal atual sob n° 74775 perante a Prefeitura Municipal de Elias Fausto/SP (conforme Av.02/29.665), cadastrado originariamente sob n° 73940 em área maior. Registro anterior: Matrícula n° 19.069 da Comarca de Monte Mor/SP (R.05 do loteamento registrado em 08/11/2022). **Alienação Fiduciária constituída sob o R.04/29.665 em 11/06/2025. Consolidação da propriedade definitiva em favor da credora fiduciária averbada sob a Av.06/29.665 em 23/06/2026 (Protocolo n° 84.358, de 15/12/2025)**

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\$ 215.614,43 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 deve 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.