EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAL

Alienação Fiduciária Lei Federal 9.514/97

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, **JUCESP n° 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 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 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 **IMÓVEIS** abaixo descritos, localizados na cidade de **Elias Fausto/SP**, recebidos em alienação fiduciária por meio de: **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM PACTOS ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, título prenotado sob o n.72.488 registrado em 05 DE MARÇO DE 2026** – R.3/28.861 - R.4/28.861 **– Matrícula 28.861 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, com consolidação de propriedade Av.5/28.861**, na qual figura como **DEVEDORA FIDUCIANTE: JOSIANIA DA SILVA Santos**, brasileira, solteira e não convivente em união estável, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n° 42.038.996 SSP/SP, Inscrita no CPF/MF sob n° 369.223.708-13, residente e domiciliada à Rua Ivan Canavezi, n° 335, Jardim Regina, cidade de Indaiatuba/SP, CEP 13349-008, com endereço eletrônico josysil02@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:**

1° Leilão: 27/07/2026 às 16h:00min – Valor: R$ 116.554,23
2° Leilão: 03/08/2026 às 16h:00min – Valor: R$ 141.029,87

Os lances poderão ser ofertados através do site **www.picellileiloes.com.br** ou na forma presencial, no escritório da PICELLI LEILÕES, Rua Maria Ângela, n°390, Conjunto 10, Jaguariúna, SP. Telefones (19)3867-2810 ou (19)9-96952810, e-mail contato@picellileilões.com.br.

Imóvel: MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO: 28.861 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR - UM LOTE DE TERRENO, sob n° 31 (trinta e um), da Quadra "01" (um), 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 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), assim descrito e caracterizado: medindo 7,00m (sete metros) de frente para a Rua 02 (dois); do lado direito de quem da Rua 02 (dois) olha, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote n° 32 (trinta e dois); do lado esquerdo de quem da Rua 02 (dois) olha, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote n° 30 (trinta), deflete 90°0'0'' à direita, e mede 7,00m

(sete metros) nos fundos confrontando com a Gleba 5 (cinco), objeto da matrícula nº 8.209 deste Oficial. **Propriedade consolidada – título prenotado em 15 de dezembro de 2025 sob nº 84.360. com consolidação a – Av. 5/84.360 em 23 de junho de 2026 – CNM: 146290.2.0028861-61**

Condições de Venda: O pagamento deverá ser feito à vista acrescido da comissão de 5% 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]% do valor da arrematação. De acordo com o Artigo 447 do Código Civil Brasileiro, 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 e 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, 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, distribuição de ação de imissão na posse, gastos judiciais e despesas com demais 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. Valores para o 2º leilão atualizados até **julho 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. 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.**