

## 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: LOTEAMENTO JARDIM AMÉRICA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF: 30.354.330/0001-46, com sede no município de Indaiatuba, na Rua João Tibiriçá Piratininga, n° 288, sala 02 - Jardim Pau Preto, por seus representantes legais 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 IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de Elias Fausto/SP, recebido em alienação fiduciária por meio de **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, título prenotado sob o n.74.475 em 22 de maio de 2024 e registrado em 07 de junho de 2024 (R.3/23.333 e R.4/23.333), na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: MARIA SUSIE DA SILVA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de Identidade RG n° 18481663 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 128.627.458-39 casada sobre o regime de Comunhão parcial de Bens com **MARCELO DA SILVA VALADARES**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de identidade RG n° 18600674 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 154.034.338-30, ambos residentes e domiciliados no Município de Indaiatuba, na Rua Tupiniquins, n° 73, aqui Se Vive - CEP: 13335-540, com endereço eletrônico: [susie2812@hotmail.com](mailto:susie2812@hotmail.com) e [marcelovaladares@hotmail.com](mailto:marcelovaladares@hotmail.com) seu representante faz **COMUNICADO** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

**LOTE 01****1° Leilão: 11/08/2025 às 15h30min - Valor: R\$ 140.428,24****2° Leilão: 18/08/2025 às 15h30min - Valor: R\$ 211.312,95**

Os lances poderão ser ofertados através do site [www.picellileiloes.com.br](http://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@picellileiloes.com.br](mailto:contato@picellileiloes.com.br).

**Imóvel: UM LOTE DE TERRENO, sob n° 43 (quarenta e três), da Quadra "22" (vinte e dois), do loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA", situado nos Bairros Buru e Cardeal, do Município de Elias Fausto, desta Comarca de Monte Mor, com a área de 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados)**, assim descrito e caracterizado: medindo 7,00m (sete metros) de frente para a Rua 12A (doze-A); do lado direito, de quem da Rua 12A (doze-A) olha para o imóvel, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote n° 42 (Quarenta e dois); do lado esquerdo, no

---

mesmo sentido, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote n° 44 (quarenta e quatro); nos fundos mede 7,00m (sete metros) confrontando com o lote n° 20 (vinte), cadastrado junto a prefeitura Municipal de Elias Fausto 57654 - **MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 23.333** no **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTEMOR, SP.** - Consolidação da propriedade - protocolo 79.904 em 17/03/2025 - AV.5 em 23/06/2025

**Condições de Venda:** O pagamento deverá ser feito à vista acrescido da comissão de 5% do Leiloeiro, depositados em conta corrente em até 48 horas após o leilão. 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 valor mínimo de arrematação para o segundo leilão poderá sofrer atualização. É assegurado aos devedores fiduciários 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 aos devedores fiduciários. O imóvel será vendido no estado em que se encontra não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Ônus com regularizações, averbações, desocupação, distribuição de ação de imissão na posse, gastos judiciais e despesas serão por conta e responsabilidade do arrematante. Será de responsabilidade do arrematante se informar de restrições urbanísticas do empreendimento. Se houver débitos de IPTU e Condomínio até a data da arrematação, serão de responsabilidade da Credora Fiduciária. Valores para o 2º leilão atualizados até julho de 2025, conforme planilha fornecida pelo credor fiduciário. 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](http://www.picellileiloes.com.br) - **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.**