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

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 754, devidamente autorizado pelo **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, sala 2 - Jardim Pau Preto - CEP: 13.330-450, neste ato representado nos termos doas 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 n.14.711/23, para a venda do **IMÓVEL** abaixo descrito, localizado no Distrito de Cardeal, Município de Elias Fausto, 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 nº 68.900 em 13 de julho de 2023, e registrados nos (R.04/23.403 e R.05/23.403) em 13 de julho de 2023); na qual figura como **DEVEDOR FIDUCIANTE: MARCELO MARQUES GERALDO**, brasileiro, solteiro, mecânico aeronáutico, portador do RG 22.704.846-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 249.592.538-35, endereço eletrônico mmhelicoptero@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Francisco Xavier de Abreu, nº 513, Jardim Monte Azul - São Paulo, CEP:05836-180. Seus representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1º Leilão: 20/03/2026 às 14:05h - Valor: R\$ 128.555,43

2º Leilão: 27/03/2026 às 14:05h - Valor: R\$ 144.210,42

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: UM LOTE DE TERRENO, de caráter misto, sob nº 50 (cinquenta) da Quadra 23 (vinte e três), 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 7,00, (sete metros) Rua 13 (treze); do

lado direito, de quem da Rua 13 (treze) olha para o imóvel, mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote nº 49 (quarenta e nove); do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 51 (cinquenta e um); nos fundos mede 7,00m (sete metros) confrontando com o lote nº 15 (quinze). - **AV.02/23.403 RETIFICAÇÃO** - O imóvel objeto desta matrícula faz frente para a Rua 13 (treze) onde mede 7,00m (sete metros) e não como constou. **Conforme AV.3/24.403** Consta que está cadastrado sob o n. 57724 na Prefeitura de Elias Fausto - **MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 23.403 NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE MOR, SP, propriedade consolidada - protocolo n. 82.914 em 19/09/2025 com averbação de n. AV.09/23.403 em 09/12/2025.**

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 **JANEIRO 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 N°754 ano 2007.**