

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: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede no SAUN Qd. 5, lote B, 1° andar, Torre Sul, Asa Norte, Brasília (DF), inscrita no CNPJ sob o número 06.043.050/0001-32, com seu Estatuto Social Consolidado registrado na JUCIS/DF n° 2144050, em 09/08/2023, através da procuração pública do 5 Cartório de Notas de Taguatinga/DF, livro 3985, fls. 125, prot: 938451: **DANIEL NUNES ROMERO**, brasileiro, casado, advogado, CPF/MF 167.809.378-51, Cédula de Identidade Profissional OAB/SP 168.016, OAB/TO 7.326; OAB/SC 41.208; OAB/RJ 185.796; OAB/PR 71.708; OAB/MG 150.740; OAB/GO 37.005; OAB/DF 38.497, 2) **FLAVIA DOS REIS SILVA**, brasileira, casada, advogada, CPF/MF 289.539.788-07, Cédula de Identidade Profissional OAB/SP 226.657, OAB/BA 83.867, OAB/DF 82.181, OAB/ES 41.150, OAB/SC 73.204 e 3) **THIAGO RIBEIRO SENATORI**, brasileiro, casado, advogado, Cédula de Identidade Profissional OAB/SP 336.587, e CPF/MF 350.484.648-85, todos com endereço comercial na Avenida Celso Garcia, n° 5966, Tatuapé, em São Paulo/SP, 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 **Santos/SP, em decorrência da ausência de pagamento, do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel Mediante Consórcios de Imóveis, Garantido por Alienação Fiduciária Grupo(s)/Cota(s)n°(s):0578/2537 do contrato 001510161, firmadas entre as partes em 08/10/2008, registrados nos R.6/55.889 e R. 7/55.889, com consolidação a Av.9/55.889 - Matrícula n° 55.889 do 3° Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Santos/SP, na qual figura(m) como DEVEDORES FIDUCIANTES: PAULO ROGERIO SILVA ENES**, brasileiro, aposentado, portador da CNH n° 00807316413 DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob n°975.059.197-68, convivente em união estável com **MARILENE OLIVEIRA VIEIRA** coobrigada, brasileira, doceira, portadora da cédula de identidade RG n° 086398179 IFP, e inscrita no CPF/MF sob n° 015.573.887-92, residentes e domiciliados à Rua Jose Carlos Vieira n° 348 SB, Jardim Paraiso,

São João de Mariti/RJ - CEP: 25571060, Rua Barão de Paranapiacaba nº 233, Sala N 1110, Ed Barão Office, Santos-SP, CEP: 11050251. 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: 31/03/2026 às 14h:20min - Valor: R\$ 385.368,45**

**2º Leilão: 16/04/2026 às 14h:20min - Valor: R\$ 133.059,57**

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, nº390, Conjunto 10, Jaguariúna, SP. Telefones (19)3867-2810 ou (19)9-96952810, e-mail [contato@picellileiloes.com.br](mailto:contato@picellileiloes.com.br).

**IMÓVEL: Matrícula nº 55.889 do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santos/SP: SALA nº 1110, localizada no 11º pavimento do EDIFÍCIO BARÃO OFFICE, situado na Rua Barão de Paranapiacaba nº 233 e Rua Júlio Conceição nº 450, contendo: sala (salão), 01 (um) sanitário unissex e varanda; área real privativa de 51,930m², a área real privativa de garagem de 11,520m², a área real comum de 35,374m², a área total de 98,824m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,5231% equivalente a 9,058 m2; cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga, localizada em local indeterminado do subsolo ao 4º mezanino; confronta: pela frente com a sala de final "11" do andar, à direita, com a área de recuo da lateral direita do edifício; à esquerda, com os poços dos elevadores sociais, shaft e circulação; e nos fundos, com a sala de final "9" do andar. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial registrada sob nº. 10 na matrícula nº 49.278. AV.04 - o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 56.046.005.071. - Propriedade consolidada - título prenotado sob o n. 270.970 em 21 de outubro de 2026, e averbado em 12 de fevereiro de 2026 - AV. 09/55.889.**

**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 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 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, 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. Valores para o 2º leilão atualizados até fevereiro 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](http://www.picellileiloes.com.br) - **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.**