

**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 **Tatuí/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 Grupos/Cotas n°s:579/5339, 579/5996 do contrato 2562407, firmadas entre as partes em 16/12/2021. Registrados nos R.5/32.822 e R.6/32.822 **com consolidação à Av.8/32.822 - MATRÍCULA N°32.822 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUÍ/SP**, na qual figura(m) como **DEVEDOR FIDUCIANTE: ADRIANO AMADEU**, brasileiro, agricultor, solteiro e não convivente em união estável, inscrito no CPF/MF sob n° 198.214.838-10, portador da cédula de identidade RG n° 29004070-X SSP/SP, com endereço eletrônico: [adrianojv2@gmail.com](mailto:adrianojv2@gmail.com), residente e domiciliado à Rua João Geraldini, n° 529 Modena, Tatuí/SP - CEP: 18276-110, e Rua Deoclesio Machado n° 220, Prédio, Lote 01 Quadra G, Portal das Nogueiras, Enxovia, Tatuí/SP - CEP: 18277685. Seus representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o

exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

**1° Leilão: 29/04/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$1.089.586,87**

**2° Leilão: 14/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$771.919,15**

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 Nº32.822 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP: AV. 04/32.822 - CONSTRUÇÃO: PRÉDIO DE 298,39M<sup>2</sup>**, contendo uma área de lazer, quatro banheiros, um lavabo, uma piscina, uma garagem coberta, uma varanda coberta, uma lavanderia, uma cozinha, uma sala de estar, um depósito, um corredor, uma sala de TV, três dormitórios e um closet, o qual recebeu o nº 220, da **rua Deoclésio Machado** - **DESCRIÇÃO DO TERRENO:** Um Lote de terreno sob nº 01 da quadra G, com frente para a rua 02, esquina da rua 04, do loteamento denominado Portal das Nogueiras, situado no bairro da Enxovia ou Pederneiras, neste município e Comarca de Tatuí-SP, perímetro urbano, medindo treze metros de frente, onde divide-se com a rua 02, nos fundos com o lote 20, onde mede vinte e dois metros; do lado direito de quem da rua 2 olha para o imóvel com a rua 4, onde mede quarenta e um metros; do lado esquerdo com o lote 02, onde mede cinquenta metros, existindo na esquina das ruas referidas, um canto curvelíneo que mede catorze metros e catorze centímetros, encerrando uma área de 1.082,63 metros quadrados. Imóvel esse **CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB Nº 06.01.0864.0122**, referente ao exercício de 1.989. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 339.654 em 16 de dezembro de 2025, e averbado em 19 de março de 2026.**

**Condições de Venda:** 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 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 **abril 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.**