

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 Pirassununga/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: 579/8046, 579/6930, 579/4766, 579/2388 do contrato 3682693, firmadas entre as partes em 06/03/2024, registrados nos R.16./4.440 e R. 17/4.440 /4.440 com consolidação à Av.20/4.440, Da Matrícula n°4.440 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa de Pirassununga/SP,** na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: THOMAZ MARCHEZELI PALHARES**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG n° 27824467 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob n° 191.709.648-82, com endereço eletrônico: *tmp.agricola@hotmail.com*, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6515/77, com **ROSYGLAUCIA SANTOS BERNARDEZ PALHARES**, brasileira, agricultora, portadora da cédula de identidade RG n° 17941015 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob n° 252.999.958-90, com endereço eletrônico: *rosypalhares@me.com*, ambos residentes e domiciliados à: Rua Joaquim Procópio de Araujo n° 1926, Casa, Centro, Pirassununga/SP, CEP 13631-020, e Avenida

Padre Antonio Vann Ess, Terreno, Pirassununga/SP, CEP 13630-025. 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: 27/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 1.695.785,73**

**2º Leilão: 17/06/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 1.527.229,15**

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).

**MATRÍCULA Nº4440 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA ESTADO DE SÃO PAULO - CNM: 119651.2.0004440-71 - Av.14/4.440 - RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA**

O imóvel objeto da presente matrícula, após o procedimento retificatório, passou a ter a seguinte identificação e caracterização: Inicia-se a descrição deste perímetro à 43,50 metros da esquina da Rua Valentina Prado de Almeida Penteado, no vértice 1, situado no lado ímpar do alinhamento predial da Avenida Padre Antônio Vann Ess, seguindo nesta com o azimute de 260°52'57" e uma distância de 40,00 metros, até o vértice 2; deste vira a esquerda e segue confrontando com a matrícula nº 6.309, com o azimute de 126°29'17" e uma distância de 94,29 metros, até o vértice 3; deste vira a esquerda e segue, com o azimute de 66°51'40" e uma distância de 8,25 metros, até o vértice 4; com o azimute de 66°51'40" e uma distância de 17,71 metros, até o vértice 5; confrontando do vértice 3 ao vértice 5 com o imóvel nº 1.740 da Rua José Bonifácio (matrículas nº 602 e nº 6.442); com o azimute de 349°47'34" e uma distância de 31,09 metros até o vértice 6, confrontando do vértice 5 ao vértice 6, com a matrícula nº 4.443; deste vire a esquerda com o azimute de 260°52'57" e uma distância de 20,56 metros, até o vértice 7; com o azimute de 350°52'57" e uma distância 5,00 metros, até o vértice 8, confrontando do vértice 6 ao vértice 8 com a matrícula nº 4.442; com azimute de 260°52'57" e uma distância de 20,00 metros, até o vértice 9; com o azimute de 350°52'57" e uma distância de 5,00 metros, até o vértice 10; com o azimute de 260°52'57" e uma distância de 10,00 metros, até o vértice 11; com o azimute de 350°52'57" e uma distância de 20,00 metros, até o vértice inicial 1, confrontando do vértice 8 ao vértice inicial 1 com a matrícula nº 4.441, fechando assim esse

polígono, perfazendo uma área de 2.496,14 metros quadrados e um perímetro de 271,90 metros. **Av.15/4.440 - CADASTRO MUNICIPAL -** Encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **6887.010.001.033.02-5. Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 184.540 em 16 de dezembro de 2025, e averbado em 22 de abril de 2026 - Av.20/4.440.**

**DOS ÔNUS: Av. 19/4.440 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO -** Processo nº 1002493-46.2025.8.26.0457, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial de Pirassununga/SP.

**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 maio 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.**