

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 pela **CREDORA FIDUCIÁRIA: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede no SAUN Qd. 5, lote B, 1º 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 nº2144050, em 09/08/2023, através da procuração pública do 5º 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, nº 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 nº9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº10.931/04, nº13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **São Simão/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 nºs: 1211/1305 do contrato 002202990, firmadas entre as partes em 04/12/2020, registrados nos R.5/2.527 e R.6/2.527 com consolidação à Av.16/2.527 **MATRÍCULA Nº 2527 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO SIMAO/SP**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: EMIDIO MINIMERCADO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 01.096.033/0001-40, de NIRE 35213635843, situada a Rua Manoel Pacheco Nº 194, Bento Quirino, São Simão/SP, CEP 14200-000. Representada por: **VALERIA APARECIDA EMIDIO**, brasileira, separada judicialmente, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 263337303 SPP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 272.429.218-99, residentes a Avenida Colombia Nº 253, Jardim Das Américas, São Simão/SP, CEP 14200-000 e Rua Ovidio Carramaschi Nº 399, Prédio Residencial, Bento Quirino, São Simão/SP, CEP 14200-000. 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: 28/08/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 234.370,73

2º Leilão: 09/09/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 137.741,45

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: MATRÍCULA Nº 2.527 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO SIMAO/SP- CNM: 119982.2.0002527-67 e CNS Nº 11.998-2. O TERRENO URBANO, sem quaisquer benfeitorias, sito à rua Ovídio Carramaschi,- no bairro de Bento Quirino, nesta cidade e comarca de São Simão, com a área superficial de 120,00 m2 (cento e vinte metros quadrados), de formato retangular, medindo 12,00m - (doze metros) de frente por 10,00m (dez metros) da frente aos fundos; confrontando pela frente com a citada via pública; do lado direito do observador com imóvel de propriedade de Annelio Pilon e sua mulher Alice Santos Pilon; do lado esquerdo com propriedade - de Antonio Carreira Soares (anteriormente referido como sendo Antônio Carreira Soares e mais quem de direito; terreno êsse localizado do lado par, na quadra completada pelas - ruas José Silveira, Manoel Pacheco e Romão Gomes; e está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Simão, sob nº 6.07.228.2229; consignando-se que sua metragem de frente inicia-se a 15,00m do ângulo formado pelas ruas Ovídio Carramaschi e José Silveira; e, conseqüentemente, o seu término, dista a 27,00m daquele mesmo ângulo. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 53.393 em 24 de fevereiro de 2026, e averbado em 23 de junho de 2026. Av.16/2.527**

DOS ÔNUS:

- ✓ **AV. 14/2527 - Premonitória**, em trâmite perante a Vara Única de São Simão, processo nº 1000481-85.2024.8.26.0589
- ✓ **AV. 15/2527 - PENHORA**, em trâmite perante a Vara Única de São Simão, processo nº 1000481-85.2024.8.26.0589

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 agosto 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.