

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 nº 2144050, 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 sob nº 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 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 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 nº 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº10.931/04, nº 13.043/14, nº13.465/17 e nº 14.711/23, para a venda dos IMÓVEIS abaixo descritos, localizados na cidade de **São Leopoldo/RS 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) nº(s):578/663 578/4863 578/6427 578/8107, firmadas entre as partes em 25/08/2023, [registrados nos R. A) (R.6/72.852 e 7/78.852), B) (R.6/72.779 e R.7/72.779) e C) (R.6/72.780 e R.7/72.780), com consolidações as A) (Av.9/72.852, B) AV.9/72.779, e C) Av.9/72.780, Matrículas nºs 72.852, 72.779 e 72.780 todas do Registro do Ofício De Imóveis de São Leopoldo/RS**, na qual figura como **DEVEDOR FIDUCIANTE: LEONARDO MAURINA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.631.255/0001-27, situado a Rua Bento Gonçalves, nº 592, conjunto 106, Sala A, Centro, São Leopoldo/RS - CEP: 93010-220, representado por **Leonardo Maurina**, representante, brasileiro, solteiro, advogado, Inscrito nos quadros da Ordem dos Advogados do Brasil nº 47780 OAB/RS, e inscrito no CPF/MF sob nº 519.435.490-87, com endereço eletrônico: leonardomaurinadr@gmail.com, e Rua Joao Neves Da Fontoura, Nº 520, Apto Nº 1403, Bloco A, Ed. Com E Res, BAALBECK CENTER, QD 38, CENTRO, SAO LEOPOLDO-RS, CEP: 93010-050; Rua Bento Goncalves, 592, Conj 106, Sala A, Centro - São Leopoldo-RS, CEP: 93010-220; representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

Observação: A venda será realizada em lote único. O valor dado ao 1º Leilão se refere ao valor atualizado de todas as garantias e o valor dado ao 2º Leilão se refere ao saldo devedor total do contrato, somado as despesas e tributos.

1º Leilão: 31/03/2026 às 14:02h - Valor: R\$ 744.874,21

2º Leilão: 16/04/2026 às 14:02h - Valor: R\$ 432.515,00

- A) IMÓVEL 1: Matrícula nº 72.852 do Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS. IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 1403 do BLOCO A do EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL BAALBECK CENTER,** situado na cidade de São Leopoldo/RS, no Centro, à rua João Neves da Fontoura, o qual tomou o nº 520 pela dita rua, localizado no décimo terceiro ou décimo quarto pavimento, com entrada pela rua João Neves da Fontoura, através de acesso e circulação coletiva, sendo a unidade que situa-se nos fundos e a esquerda, no sentido de quem olha de frente pela rua João Neves da Fontoura, com a **área real total de 147,62m², sendo 121,65m² de área real privativa e 25,97m² de área real de uso comum.** Correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a fração decimal de **0,016242**, sendo constituído de hall, estar/jantar sacada com churrasqueira, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banho, circulação, dormitório de casal com closet e banho.- **Av.5/72.852 - Cadastro da Municipalidade n. 69782 - Propriedade consolidada - título prenotado sob o n.405940 em 23 de dezembro de 2025, e averbado em 05 de janeiro de 2026 - AV. 09/72.852.**
- B) IMÓVEL 2: Matrícula nº 72.779 do Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS. O BOX nº 38 do BLOCO A do EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL BAALBECK CENTER,** situado na cidade de São Leopoldo/RS, no Centro à rua João Neves da Fontoura, o qual tomo o nº 520 pela dita rua, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, com entrada pela rua João Neves da Fontoura, através de rampa de acesso e circulação coletiva, sendo a unidade que situa-se atrás do Box 39, no sentido de quem olha de frente pela rua João Neves da Fontoura, com a **área real total de 32,98m², sendo 12,00m² de área real privativa e 20,98m² de área real de uso comum.** Correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a fração decimal de **0,002137.****Av.5/72.779 - O imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 69951.-Propriedade consolidada - título prenotado sob o n.405940 em 23 de dezembro de 2025, e averbado em 05 de janeiro de 2026 - AV. 09/72.779**
- C) IMÓVEL 3: Matrícula nº 72780 do Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS - O BOX nº 39 DO BLOCO A do EDIFÍCIO COMERCIAL E**

RESIDENCIAL BAALBECK CENTER, situado na cidade de São Leopoldo/RS, no Centro, à rua João Neves da Fontoura, o qual tomou o nº 520 pela dita rua, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, com entrada pela rua João Neves da Fontoura, através de rampa de acesso e circulação coletiva, sendo a unidade que situa-se atrás do Box 40 e a frente do Box 38, no sentido de quem olha de frente pela rua João Neves da Fontoura, com a **área real total de 35,36m²**, sendo **13,00m² de área real privativa** e **22,36m² de área real de uso comum**. Correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a fração decimal de **0,002237**. **Av.5/72.780** - O imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **69952.- Propriedade consolidada - título prenotado sob o n.405940 em 23 de dezembro de 2025, e averbado em 05 de janeiro de 2026 - AV. 09/72.780.**

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.

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 - **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.**