

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 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, 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 **CRUZEIRO, SANTA ROSA/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) n°(s): 1233/4101, 1233/ 7962 do contrato 1689714, firmadas entre as partes em 04/04/2019, registrado no R.8/12.843 e R.9/12.843 com consolidação a Av.14/12.843 - Matrícula 12843 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Imóveis de Santa Rosa/RS.** na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES:FERNANDO HARTMANN BERWANGER**, estrangeiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RNE V679648 F, e inscrito no CPF/MF sob n° 853.866.260-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **BRUNA BOLICO ZANCAN HARTMANN**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n° 6094253934 SJS/RS, e inscrita no CPF/MF sob n° 023.190.930-60, , residentes e domiciliados a Rua São Pedro n° 78, Apto n° 305, Centro, Horizontina/RS - CEP: 98920-000 e Rua Três de outubro n° 1367,

casa, lote nº 12, quadra nº 25, Vila Cruzeiro, Cruzeiro, Santa Rosa-RS, CEP: 98900000. 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:40min - Valor: R\$ 575.124,43

2º Leilão: 16/04/2026 às 14h:40min - Valor: R\$ 171.011,15

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 12.843 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS: Av.7/12.843 - **CONSTRUÇÃO:** Consta que sobre o imóvel, situado na Rua Três de Outubro nº 1367, Bairro Cruzeiro, nesta cidade, existe uma residência em alvenaria, com a Área de 145,43m², - **DENOMINAÇÃO: terreno urbano com area de 900,00 (novecentos metros quadrados) (AV-7-12.8430.-** situado na Rua Três de Outubro, nº 1367, Bairro Cruzeiro, nesta cidade, localizado no quarteirão formado p/ Ruas Joaquim Rodrigues, Três de Outubro, Ângelo Cordenonsi e Avenida Augusto Pestana com frente para Rua Três de Outubro, considerando com o lote urbano n. 12 da quadra n. 25, da Vila Cruzeiro, nesta cidade, confrontando ao Norte, com o lote n. 13, em 40,0 mts, ao SUL com o lote urbano n. 03, em 0,0mts, a leste com a rua Três de Outubro em 22,50mts e a oeste com o lote 11 em 22,50mts - **AV.13.12843 CADASTRO IMOBILIÁRIO/INSCRIÇÃO MUNICIPAL/CEP:** Faço constar que o imóvel desta matrícula 1) está cadastrado neste Município sob nº 29507740, com inscrição imobiliária nº 01.34.052.0380; e 2) CEP: 98.789-810 - **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº21.2641 em 13 de fevereiro de 2026, e averbado em 05 de março de 2026- AV. 14/12.843.**

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.**