
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 nº 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº 10.931/04, nº13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Irani/SC**, 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: 1474/4918, 1474/8446 do contrato 3789388, firmadas entre as partes em 24/05/2024, registrados nos R.3/22.138 e R.4/22.138 com consolidação à Av. 7/22.138, **MATRÍCULA Nº 22.138 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONCÓRDIA/SC**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: JORGE LUIZ CRISTANI** brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 83514701 SESP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 030.507.529-20, com endereço eletrônico: sarajorgelc@gmail.com, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77 com **SARA ELOIZA RECH JUCHNESKI**, brasileira, pecuarista, portadora da cédula de identidade RG nº13139072 SESP/SC, e inscrita no CPF/MF sob nº 099.953.049-61, **ambos** residentes e domiciliados à Linha Alto Cascalho S/nº, interior, IRANI/SC, CEP: 89680-000 e Colônia Concordia, Lotes nº 22 E 67 BL 23-A, Alto Cascalho, Irani/SC -

CEP: 89680-000. 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: 29/04/2026 a partir das 14:00h – Valor: R\$386.487,04

2º Leilão: 14/05/2026 a partir das 14:00h – Valor: R\$253.993,84

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 22.138 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCORDIA/SC. PARTE DOS LOTES RURAIS NÚMEROS 22 e 67 (vinte e dois e sessenta e sete), do Bloco 23-A da Colônia Concórdia, situado em Alto Cascalho, Município de Irani/SC, com a área **remanescente de 41.546,32m²** (quarenta e um mil, quinhentos e quarenta e seis metros e trinta e dois decímetros quadrados), com forma irregular, sem benfeitorias, confrontando: ao Norte, na extensão de 60,00 metros, com terras de Luiz Gildo Moretto, parte do lote rural número 06 e em descontinuidade 299,40 metros com terras de Luiz Gildo Moretto, parte do lote rural número 06; ao Sul, na extensão de 334,80 metros, com terras de (AV.2/22.138) Affonso Fochesatto e Justina Fochesatto; ao Sudeste, na extensão de 117,67 metros, com a área a desmembrar e remembrar de Vitalino Fochesatto; ao Oeste, na extensão de 95,00 metros, com o Lajeado do Cascalho e em descontinuidade 85,00 metros com terras de Gildo Moretto, parte do lote rural número 06; ao Leste, na extensão de 62,00 metros, com terras de Gildo Moretto, parte do lote rural número 06; e ao Nordeste, na extensão de 82,50 metros, com terras de Gildo Moretto, parte do lote rural número 06. **Av. 1/22.138 – QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Averbação dados do imóvel rural: CAR Nº SC-4207809-7BBA.7426.8CB0.4411.8A5A.2E9D.0B98.8601, **CCIR nº 999.946.764.264-2** e **CIB (ITR) nº 3.868.188-9** Módulo rural (ha) - 27,5308 - Nº de Módulos Rurais 0,12 - Módulo Fiscal (ha) 18,0000 - Nº de MÓDULOS Fiscais 0,2433 - Fração Mínima de Parcelamento FMP (ha) - 2,00 - Área Total (ha) 4,3796. **Av.6/22.138 – CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL – CEP: Nº 89.680-000. Propriedade consolidada – título prenotado sob o nº 153.429 em 09 de fevereiro de 2026, e averbado em 10 de março de 2026 – AV.7/22.138.**

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