

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 **Nova Iguaçu/RJ, 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: 579/1815, firmadas entre as partes em 26/07/2023**, registrados nos **R.4/54.263** e **R.5/54.263**, da Matrícula n° 54.263 do Cartório do 2° Ofício de Registro de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, com consolidação à **Av.8/54.263**, na qual figura como **DEVEDORA FIDUCIANTE: TJC DE IGUAÇU COMERCIAL ELETRICA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 09.439.408/0001-39, situada à Rua Coronel Francisco Soares, n° 47, sala 101, Centro, Nova Iguaçu/RJ, CEP 26216-032 representado por: **TATIANA DE BRITO CHAGAS VALENTIM**, brasileira, empresária, portadora da CNH n° 119912236 DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob n° 086.297.777-02, casada com, **JOSIMAR DE BRITO CHAGAS**, brasileiro, empresário, portador da CNH n° 00124846180 DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob n° 750.505.607-72.

Seus representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

- 1° Leilão: 27/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 396.721,22**
2° Leilão: 17/06/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 144.449,51

Os lances poderão ser ofertados através do site www.picellileiloes.com.br ou na forma presencial, no escritório da PICELLI LEILÕES, Rua Maria Ângela, n°390, Conjunto 10, Jaguariúna, SP. Telefones (19)3867-2810 ou (19)9-96952810, e-mail contato@picellileiloes.com.br.

IMÓVEL: MATRÍCULA N° 54.263 DO CARTÓRIO DO 2° OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU, ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CNM: 088989.2.005426-84 - av. 2/54.263 - CONSTRUÇÃO SALA COMERCIAL: Fica declarado que o Prédio n° 47 sala 101, da Rua Coronel Francisco Soares, com 70,55m² de área construída de utilização comercial, encontra-se edificado, legalizado e em condição de habitabilidade. **Av. 1/54.263: A fração ideal corresponde ao Prédio n° 47 Sala 101, da Rua Coronel Francisco Soares. DESCRIÇÃO DO TERRENO: Fração Ideal de 3,67/100** avos do lote de terreno da Rua Ministro Edgar Costa, que ao todo mede: 14,90 de frente, 14,60m nos fundos por 44,20m à direita e 41,40m à esquerda, com 607,70m² limitando à direita com o Prédio n° 50, de Assis Assad Seoud e outros, à esquerda com o Prédio n° 32, de Moiche Spector ou sucessores, e, nos fundos com a Avenida Coronel Francisco Soares, situado nesta Cidade, no perímetro urbano do 1° distrito deste Município. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o n° 194.821 em 17 de março de 2026, e averbado em 08 de abril de 2026 - AV.8/54.263**

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 - JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP Nº754 ano 2007.