

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 **Pinheiral/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 Grupo/Cotas n°s: 0578/7424 do contrato 3162838, firmadas entre as partes em 07/02/2023,** registrados nos **R.3/2.093 e R.4/2.093**, com consolidação à **Av.6/2.093 da Matrícula n°2.093 do Ofício único do Município de Pinheiral/RJ**, na qual figura como **DEVEDORA FIDUCIANTE: MARINA CONI TAVARES**, brasileira, solteira e não convivente em união estável, empresária, portadora da CNH n°04731583337 DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob n° 135.358.157-89, com endereço eletrônico: *marinaconitavares@gmail.com*, residente e domiciliada à: Rua 30, n° 72, Morada do Vale, Lote 11 Qd. L, Califórnia, Barra do Pirai/RJ, CEP 27163-000, e, Rua Boaventura Xavier Botelho, Casa n° 373, LT n° 46, Vila Bela Vista, Pinheiral/RJ, CEP 27197000. 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\$ 572.490,87

2° Leilão: 17/06/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 204.477,71

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 2.093 DO OFÍCIO ÚNICO DE PINHEIRAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Av.2/2.093 - CONSTRUÇÃO - Para constar que no imóvel objeto desta matrícula, foi construída uma Casa, nº 373, com 149,58m² de área útil construída situada na Rua Boaventura Xavier Botelho, em zona urbana deste Município de Pinheiral/RJ. **DESCRIÇÃO DO TERRENO: Lote de terras nº 46 (quarenta e seis), situado no lado ímpar da Rua Boaventura Xavier Botelho, do loteamento Vila Bela Vista, em zona urbana deste Município de Pinheiral/RJ, que se descreve da seguinte forma: 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua Boaventura Xavier Botelho, 35,00m (trinta e cinco metros) pelo lado direito, confrontando com o lote nº 42. 35,00m (trinta e cinco metros), pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 50, e, nos fundos, mede 15,00m (quinze metros) confrontando com a R.F.F.S/A; perfazendo uma área total de 525,00m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados); cadastrado na Prefeitura Municipal de Pinheiral sob o nº 01.06.009.0324.001 e código do imóvel n. 3127 - Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 8.130 em 01 de abril de 2026, e averbado em 14 de abril de 2026 - Av.6/2.093.**

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 N°754 ano 2007.**