

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 nº9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº10.931/04, nº13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Guarapari, 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: 0578/3829 do contrato 001451236, firmadas entre as partes em 09/04/2018, registrados nos R.4/64.874 e R.5/64.874 com consolidação à Av.7/64.874 da MATRÍCULA Nº 64.874 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARAPARI/ES**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: MAURILIO FERREIRA JUNIOR**, brasileiro, casado, militar, portador da cédula de identidade RG nº 1483759 PM/MG, e inscrito no CPF/MF sob nº 043.173.326-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77 com **TATIANA OLIVEIRA REIS FERREIRA**, brasileira, representante comercial, portadora da CNH nº 04795151490 DETRAN/MG, e inscrita no CPF/MF sob nº 069.132.426-38, residentes e domiciliados a Rua Diva Garcia Nº 4097, casa Nº 02, Linhares, Juiz de Fora/MG, CEP 36060-300 e Av. Jose Ferreira Ferro Nº 639, Apto Nº 202, Qd Nº 05,

Ed Recanto Da Praia, Praia Do Morro, Guarapari/ES, CEP 29226733. 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: 28/08/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 492.092,26

2º Leilão: 09/09/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 199.232,47

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 64.874 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARAPARI/ES: CNM: 021402.2.0064874-56 - APARTAMENTO CARACTERIZADO PELO Nº.202, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO (2º TIPO), INTEGRANTE DO "EDIFÍCIO RECANTO DA PRAIA" (RESIDENCIAL/COMERCIAL), situado na Avenida José Ferreira Ferro, nº.639, esquina com a Rua Mônaco, nesta Cidade, composto de: um salão de estar/jantar, duas varandas, uma circulação, uma copa/cozinha, um banheiro, um quarto, uma suíte, uma área de serviço, um quarto de empregada e um banheiro de empregada, com área útil de 97,86 M2, comum de 26,36 M2, e mais 10,35 M2 de uma vaga de garagem acessória de nº.12 localizada no 2º pavimento - garagem, perfazendo a área real de 134,57 M2 e a correspondente FRAÇÃO IDEAL DE 0,03377, DESMEMBRADA DE UMA ÁREA DE TERRENO CONSTITUÍDA PELOS LOTES DE NºS.18 E 19 DA QUADRA DE Nº.05, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "BAIRRO PRAIA DO MORRO", situado em Muquiçaba, nesta Cidade e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, com a área total de 600,00 Metros Quadrados. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 275.848 em 27 de maio de 2026, e averbado em 27 de maio de 2026 - Av.7/64.874**

DOS ÔNUS: CONSTA ANOTAÇÃO - PRENOTADO EM 11 DE JUNHO DE 2026 - TERMO DE PENHORA PROTOCOLO Nº 276.334.

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 agosto 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.**