

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 **SALVADOR/BA**, em **decorrência da ausência de pagamento, do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Publica, de Venda e Compra de Imóvel Mediante Consórcios de Imóveis, Garantido por Alienação Fiduciária Grupos/Cotas nºs: 0579/6727 do contrato 1200700, firmadas entre as partes em 13/01/2017**, registrados nos R.8/8.515 e R.9/8.515 com consolidação ao R.11/8.515 da **MATRÍCULA Nº8.515 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPUÃ/BA**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: CAIO JOSE SENA LEAL COELHO**, brasileiro, empresário, portador da carteira da Ordem dos Advogados do Brasil nº 37306 OAB/BA, e inscrito no CPF/MF sob nº 032.957.085-41, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77, com **ESTHER ARAO DE CARVALHO COELHO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 0910363056 SSP/BA, e inscrita no CPF/MF sob nº 017.101.275-54 residentes e domiciliados a Est. da Cachoeirinha 1975, Apto Nº 1301, Bl Nº 01, Cabula Vi, Salvador/BA, CEP 41181-057 e Rua dos Colibris Nº 521,

Apto nº 1203, Ed Novaera, Jardim de Bolandeira, Imbuí, Subdistrito de Itapoan, Salvador/BA, CEP 41720060. 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\$ 736.919,13

2º Leilão: 09/09/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 579.092,11

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 8.515 DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPUÃ/BA: CNM nº 013540.2.0008515-16 - DESCRIÇÃO: 1203 da porta do **EDIFÍCIO NOVAERA, (av.10/8.515)** - que passa a constar com a seguinte identificação correta: Rua dos Colibris, nº 521, lote 06, **AP.1203, ED. NOVAERA, IMBUÍ, SALVADOR/BA, CEP:41.720-060;** com inscrição municipal, sob nº 478.204-6; Código Nacional de Matrícula (CNM), sob nº.013540.2.0008515-16; Código Imobiliário Brasileiro (CIB), sob nº 1ZT3EQPQ, composto de living, circulação, jardim de inverno, dois quartos, sendo uma suíte com sanitário, sanitário social, gabinete, cozinha, área de serviço, quarto e W.C., com área privativa de 89,44m² área comum de 30,40m² , área total de 119,84m² , fração ideal de terreno de 1,54517% ou 32,45m² , além de uma vaga de garagem descoberta, tipo D, designada pelo número 3-A, com área privativa de 10,40m², área comum de 0,95m², área total de 11,35m², e fração ideal de 0,44564000% ou sejam 0,96m² **DESCRIÇÃO DO TERRENO:** terreno próprio onde está dito prédio construído, resultante da unificação dos lotes 06 e 07 da rua "A" e 21 da rua E do citado loteamento, com 2.100,00m² e medindo 67m,20 de frente para a rua A, 43m,00 de fundo, limitando-se com área verde, 32m,00 do lado direito, limitando-se com o lote 08 da rua A, e 41m,50 do lado esquerdo, limitando-se com o lote 20 da rua E, todos do mesmo loteamento.- **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 211.327 em 29 de junho de 2026, e averbado em 30 de junho de 2026 - R.11/8.515**

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.**