

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAIS**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.**, pessoa jurídica de direito privado (Av./5.4.183) com sede no SAUN Q. 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 4057, fls. 074, prot.: 948474: 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 nº 14.711/23,** para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na **Cidade de Campo Grande/MS, 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 Grupo(s)/Cota(s) nº(s): 1342/333 do contrato 2317360, firmadas entre as partes em 14/05/2021, registrados nos R.13/40.413 e R.14/40.413 com consolidação à Av. 16/40.413 da MATRÍCULA Nº 40.413 DO REGISTRO DE IMOVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CAMPO GRANDE/MS, na qual figuram como Devedores Fiduciantes: MANOEL JUNIOR VICTORETTE DO VALE DE ALMEIDA, brasileiro, casado, agricultor, RG nº 62894990X-SSP/SP, CPF/MF nº 767.812.161-04, e sua cônjuge MARIA CAROLINA MONTANHEIRO DE ALMEIDA VICTORETTE DO VALE, brasileira, casada, arquiteta, RG nº 381321800-SSP/SP, CPF/MF nº 081.089.919-19, casados sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados na Alameda das Nascentes, nº 219, Village Cidade Jardim, Pirassununga/SP, CEP 13632-494, com endereço contratual e**

de localização do bem alienado na Avenida Afonso Pena, nº 2081, Edifício Dona Neta, Sala Comercial 103, Vila Cidade, Campo Grande/MS, CEP 79002-901.

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: 30/09/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 273.620,30

2º Leilão: 14/10/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 139.546,35

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 40413 DO REGISTRO DE IMOVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CAMPO GRANDE/MS CNM: 157.933.2.0040413-81 - Fração Ideal de 0,331% correspondente a futura loja nº 103- do 1º pavimento, e fração ideal de 0,09278%, correspondente à vaga de garagem nº 92, ambas do Condomínio Edifício Dona Neta, nesta cidade, sendo as frações acima mencionadas correspondentes aos lotes 343 a 363, assim caracterizados:1. Lote nº 343 - mede 12 (doze) metros de frente por 60 (sessenta) metros da frente aos fundos, com área de 720 metros quadrados. Limita-se ao Norte com propriedade de João Moraes Correa da Costa, Dolor Ferreira de Andrade, Antonio de Souza Junior e Odorico Quadros e seus herdeiros ou sucessores.2. Lote nº 363 - mede 28 metros de frente por 60 (sessenta) metros da frente aos fundos, com área total de 1.880 metros quadrados. Limita-se ao Sul com a Av. Afonso Pena; ao Norte com propriedade de Antonio de Souza Junior e outros; ao Nascente com propriedade de Odorico Quadros e seus herdeiros ou sucessores; e ao Poente com quem de direito.3. Limitações adicionais - o lote nº 343 limita-se ainda, ao Sul, com a Av. Afonso Pena, e ao Nascente, com propriedade de Anisio de Barros.(AV.08/40.413) Proceda-se a esta averbação para consignar que a **VAGA DE GARAGEM Nº 92, constante do imóvel desta matrícula, por consistir em unidade autônoma, passou a receber matrícula própria - ** Não faz parte da consolidação por ausência de constituição da garantia. Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 839.065 em 07 de agosto de 2026, e averbado em 17 de agosto de 2026 - Av.16/40.413****

Localização: SALA COMERCIAL N 103, EDIFÍCIO DONA NETA, AV AFONSO PENA 2081, VILA CIDADE, CAMPO GRANDE/MS - CEP: 79002-901.

DOS ÔNUS:

1. **AV. 15/40.413 - INDISPONIBILIDADE:** Oriunda do Processo de Execução nº 0027002-19.2012.8.11.0041, em trâmite perante a 1ª Vara Bancária de Campo Grande/MS, averbada unicamente sobre a posse direta e direitos aquisitivos dos fiduciantes. Nos moldes do artigo 27, §§ 11 e 12, da Lei nº 9.514/1997 (com a redação da Lei nº 14.711/2023), as constrições incidentes sobre o fiduciante não obstam a consolidação da propriedade fiduciária e a venda do imóvel, sub-rogando-se o credor da referida constrição exclusivamente no saldo que sobejar da arrematação.

2. **ORDEN DE CANCELAMENTO PENDENTE DE EMOLUMENTOS:** Consta protocolo sob nº 202601.1216.04119512-TA-991, referente à ordem judicial de cancelamento de indisponibilidade datada de 12/01/2026 (origem 202507.0914.04119512-IA-872), aguardando adimplemento de emolumentos cartorários.

Condições de Venda: O leilão **OCORRERÁ AO VIVO** na plataforma **www.picellileiloes.com.br** e o **FECHAMENTO SERÁ LOTE A LOTE** pelo leiloeiro. **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 em 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). O valor para o exercício de preferência é no aporte de R\$ 139.546,35 acrescido da comissão do leiloeiro de 5% (cinco inteiros por cento) a ser depositado a vista na conta corrente do leiloeiro até a data do 2º leilão (artigo 27, parágrafo 2º-B, da Lei nº 9.514/1997) e eventual atualização, a comunicação dever ser através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br. 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, ou seja, o arrematante será responsável por tais encargos a partir da arrematação. Valores para o 2º leilão atualizados até SETEMBRO 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. O lance é irretratável sob pena de sanções. 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.