

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 Niterói/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(s)/Cota(s) nº(s): 579/2350, firmadas entre as partes em 27/11/2014., registrado no R.6/22.323 e R.7/22323, com consolidação à Av.11/22.323, da **MATRÍCULA Nº 22.323 DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI, REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE NITERÓI/RJ,** na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES:** **JOSEVALDO PEREIRA DE SOUSA**, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 3520481 IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob nº 435.055.707-53, convivente em união estável com **MARIA DO SOCORRO DA SILVA GOMES**, brasileira, servidora pública, portadora da cédula de identidade RG nº 2927312 IRP/RJ, e inscrita no CPF/MF sob nº 343.501.367-20, ambos residentes e domiciliados a Rua Marques de Paraná Nº 157, Apto 806, centro, Niterói/RJ -CEP 24030-215 e Rua Tiradentes, nº 65,

APTO 407, Ingá, Niterói/RJ, CEP 24210-510. 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\$ 1.309.188,97

2º Leilão: 14/10/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 667.686,37

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 22.323 DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI, REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE NITERÓI/RJ: CNM: 089052.2.0022323-85 / - Av.5/22.323 - CONSTRUÇÃO: Apartamento nº. 407, na Rua Tiradentes, nº. 65, no Ingá, inscrição nº. 234.407-5.- IMÓVEL: Fração ideal de 1,66100% do lote de terreno nº. 65-A1, onde existia o prédio nº. 65, na Rua Visconde de Moraes, no Ingá, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município, que no seu todo mede: 33,60m. de frente para a Rua Visconde de Moraes; 86,00m. nos fundos para o nº. 61 da Rua Tiradentes; uma linha quebrada com 03 segmentos de 26,20m. mais 48,20m. mais 7,85m. do lado direito para o nº. 140 da Rua Visconde de Moraes, nº. 65-A2, nº. 71 da Rua Tiradentes e a Rua Tiradentes; uma linha quebrada com 03 segmentos de 29,00m. mais 3,95m. mais 10,30m. do lado esquerdo para o nº. 124 da Rua Visconde de Moraes; Área total de 1.690,28m².; inscrito na PMN sob o nº. 219.499-1; que corresponderá ao apartamento nº. 407, com direito ao uso de 01 vaga de estacionamento, do Empreendimento "MAGGIO", que tomará o nº. 65, da Rua Tiradentes. - Av.08/22.323- A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL "MAGGIO" objeto da matrícula nº 1.223 - Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 132786 em 15 de julho de 2026, e averbado em 31 de julho de 2026 - Av.11/22.323

Localização: APTO 407, RUA TIRADENTES, 65, INGA, NITERÓI/RJ - CEP: 24210-510.

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\$ 101.978,39 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 N°754 ano 2007.