

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 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 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 nº14.711/23**, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de Alvorada/RS, 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 nº(s): 588/1833 do contrato 000936082, firmadas entre as partes em 13/05/2015, registrados nos R.16/26.562 e R.17/26.562 com consolidação à Av.19/26.562 da **MATRÍCULA Nº 26.562 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ALVORADA/RS**, na qual figura como **Devedor Fiduciante: MARCELO CASTILHOS SANZI**, brasileiro, solteiro e não convivente em união estável, empresário, portador da CNH nº 00227554270 DETRAN/RS, e inscrito no CPF/MF sob nº 971.350.460-72, residente e domiciliado a Rua dos Colombris nº 908, Jardim Algarve, Alvorada/RS, CEP 94858-520 e Rua Quarenta E Sete, Terreno, Lote Nº 13, Quadra A96, Algarve, Alvorada/RS, CEP 94858-670. **FIADORA, conforme R.16-26562: MARIA JOICE DE OLIVEIRA CASTILHOS**, brasileira, divorciada, bancária, inscrita no CPF/MF sob nº 366.424.790-68, portadora da

carteira e identidade RG 60058642-4 SJS/RS, residente e domiciliada à Rua dos Ireres, nº 190, Jardim Algarve, CEP 94.858-450. 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\$ 148.206,63

2º Leilão: 14/10/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 75.000,00

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 26.562 DO OFÍCIO DOS REGISTROS PUBLICOS E IMÓVEIS DE ALVORADA/RS. CNM:097006.2.0026.562-75 - Um terreno com a área superficial de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m²), constituído do lote número treze (13), da quadra "A-96", formada pelas ruas números quarenta e sete (47), noventa e seis (96), cento e dois (102), cento e seis (106) e passagem sem denominação, do loteamento denominado ALGARVE, situado no distrito sede deste município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo sete metros (7m00) de frente, por vinte e cinco metros (25m00) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se; pela frente, ao NO, com a rua número noventa e seis (96); pelos fundos, ao SE, com o lote número cinquenta e oito (58); por um lado, ao SO, com o lote número doze (12); e, pelo outro lado, ao NE, com o lote número quatorze (14); distante sessenta e três metros (63m00) da esquina da passagem sem denominação. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 196.522 em 17 de julho de 2026, e averbado em 27 de julho de 2026 - Av.19/26.562**

Localização: TERRENO, LOTE N 13, QUADRA A96, RUA QUARENTA E SETE, ALGARVE, ALVORADA/RS - CEP: 94858-670.

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\$ 39.501,90 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.