

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 nº14.711/23,** para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na Linha Ribeirão da Caça, Município de Mirim Doce/SC (antigo distrito desmembrado de Taió), pertencente à circunscrição registral da Comarca de Taió/SC, **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): 1233/1564, do contrato 2518143, firmadas entre as partes em 05/10/2021, registrados nos R.13/5.555 e R.14/5.555 com consolidação à Av.17/5.555 da MATRÍCULA: 5.555 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIÓ/SC,** na qual figura como **Devedor Fiduciante: FILIPPI RAMOS**, brasileiro, solteiro e não convivente em união estável, Pecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 6904438 SESPDC/SC, e inscrito no CPF/MF sob nº 102.542.279-10, residente e domiciliado a Estrada Geral Mirinzinho S/N, Mirinzinho, Mirim Doce/SC, CEP 89194-000 e Terreno Rural, Linha Ribeirão da Caca, TAIÓ/SC, CEP 89190-000. 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\$ 319.305,28

2º Leilão: 14/10/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 162.845,69

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: 5.555 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIÓ/SC: CNM:108431.2.0005555-08 - AV-2-5555.

AMPLIAÇÃO/CONSTRUÇÃO - para constar que no imóvel objeto da presente matrícula se acham edificadas, além da mencionada casa de madeira, a qual mede 66 m², mais o galpão para fumo medindo 112 m² e um rancho de madeira medindo 20 m². - **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno rural, situado na linha Ribeirão da Caça, neste Distrito e Município, contendo a área de 70.000,00 m² (setenta mil metros quadrados), e confronta na frente, com terras de Bruno Stark; fundos, com terras da firma Liebsch; extremando de um lado, com terras de Marcos Tillmann; e, de outro lado, com terras de Zigbert Luetzow. Edificado com a casa de madeira.

AV.-11-5.555 - CCIR, NIRF e CAR: Faço a presente para atualizar e averbar os seguintes cadastros da matrícula: 1) **CCIR** - Código do Imóvel 805.157.022.667-6; em nome de Paula Emilia Luetzow; Nacionalidade: Brasileira; CPF 618.144.319-34; Denominação do Imóvel: Não Informado; Localização: Ribeirão da Caça - Mirim Doce/SC; Área Total de 7,0000ha; Módulo Rural: 27,5000ha; nº de Módulos Rurais: 0,20; Módulo Fiscal: 18,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 0,3889; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00ha; conforme consta no CCIR nº 42589057214, quitado; 2) NIRF (Inscrição do Imóvel na Receita Federal) nº 2.467.618-7; e 3) Inscrição do Imóvel no CAR sob nº SC-4210852-3EA8.2EC4.179E.44C7.9D38.2A9F.6CD6.9DD2, cadastrado em 29/04/2015. **Av.16/5.555 - CEP: CÓDIGO DO ENDEREÇAMENTO POSTAL** - sob nº 89194-000 - **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 86.510 em 22 de julho de 2026, e averbado em 10 de agosto de 2026 - Av.17/5.555**

Localização: TERRENO RURAL, LINHA RIBEIRAO DA CACA, TAIÓ/SC - CEP: 89190-000.

DOS ÔNUS: Av.18/5.555 – Necessidade de Especialização do Imóvel: Averbação lavrada nos termos do artigo 701, § 7º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do TJSC, constando que a prática de atos que sucederem o registro da transmissão decorrente da execução da garantia depende de prévia especialização do imóvel.

Oficial Registrador certificou formalmente que, em virtude da precariedade da descrição tabular do imóvel, é obrigatória a retificação de sua descrição, em estrita observância aos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973. O arrematante declara-se ciente e assume com exclusividade toda a responsabilidade técnica, cartorária e financeira pelos trabalhos de agrimensura, planta, memorial descritivo, georreferenciamento e procedimentos de retificação e especialização perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

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\$ 83.307,30 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 deve 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.