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., sociedade anônima fechada, subsidiária integral do Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.043.050/0001-32, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Torre Sul, 1º andar, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal, CEP 70040-912, representada por seus procuradores habilitados por instrumento público de procuração (5º Cartório de Notas de Taguatinga/DF, Livro 4057, fls. 074)**, informa **que promoverá os leilões públicos extrajudiciais, de acordo com os artigos 26, 27 e parágrafos, da Lei Federal n°9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: n°10.931/04, n°13.043/14, n°13.465/17 e nº14.711/23**, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Aquiraz/CE, 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, Grupos/Cotas nº 0579/5630, Contrato nº 1797481, celebrado em 02 de outubro de 2019, cujos atos foram averbados sob os registros R.3/26.889 e R.4/26.889, tendo sido a propriedade imobiliária formalmente consolidada em patrimônio da credora conforme a Av. 57/26.889 da MATRÍCULA Nº 26.889 DO CARTÓRIO FLORÊNCIO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE AQUIRAZ, ESTADO DO CEARÁ** na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: PEDRO FELIPE BORGES NETO**, brasileiro, empresário, portador da CNH nº 01988364980 DETRAN/CE, inscrito no CPF/MF sob o nº 046.837.063-34, e sua cônjuge **MARIA INÊS BARBOSA BORGES**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 95009009341 SSP/CE, inscrita no CPF/MF sob o nº 228.550.253-20, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977, com domicílios informados na Avenida Beira Mar, nº 2020, Apartamento 1500, Meireles, Fortaleza/CE, CEP 60165-120, e na Avenida Estrela do Mar, nº 2900, Apartamento nº 207 A, Bloco 3, Lote 01, Quadras 01 e 07, Beverly Hills Residence, Porto das Dunas IV, Aquiraz/CE, CEP 61700-000, bem como endereço profissional na Avenida Santos Dumont, nº 2122, 21º andar, Aldeota, Fortaleza/CE. Seus representantes fazem-se **COMUNICADOS** pelo presente Edital para CIÊNCIA e o exercício do direito de preferência que os **leilões públicos serão realizados em:**

1° Leilão: 17/11/2026 a partir das 14h00 – Valor: R$ 672.229,26
2° Leilão: 26/11/2026 a partir das 14h00 – Valor: R$ 349.764,93

Os lances poderão ser ofertados através do site **www.picellileiloes.com.br** ou na forma presencial, no escritório da PICELLI LEILÕES, Rua Maria Ângela, n°390, Conjunto 10, Jaguariúna, SP. Telefones (19)3867-2810 ou (19)9-96952810, e-mail **contato@picellileiloes.com.br**.

MATRÍCULA Nº 26.889 DO CARTÓRIO FLORÊNCIO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE AQUIRAZ, ESTADO DO CEARÁ (Código Nacional de Matrícula: 019356.2.0026889-89) - UM APARTAMENTO Nº B3-207, Tipo A, Bloco 03, no 1º Pavimento do empreendimento categoria de uso de APART-HOTEL denominado "BEVERLY HILLS RESIDENCE", localizado na Avenida Estrela do Mar, 2900, lado par, esquina com a Avenida Mar Mediterrâneo - Loteamento Porto das Dunas IV Etapa - Parte D, no Distrito Sede, Município e Comarca de Aquiraz, Estado do Ceará, com uma área privativa de 68,00 m², área comum de 42,01 m², área total de 110,01 m², com direito a vaga de estacionamento nº S1-90, fração ideal de 0,00411577, encravado no TERRENO situado no lugar GRAIÁ, distrito Sede desta comarca de Aquiraz, Estado do Ceará, denominado PORTO DAS DUNAS PARTE D DA IV ETAPA, constituído por parte do lote nº 01 (um) da quadra nº 01 (um), parte do lote nº 01 (um) da quadra nº 07 (sete) e parte da Via Local L, localizado do lado par da Avenida Estrela do Mar, fazendo esquina pelo lado direito (Nascente) com a Avenida Mar Mediterrâneo, medindo 113,00m pelas linhas de frente e fundos, e 146,00m pelas linhas laterais, de forma regular, perfazendo uma área total de 16.498,00 m² (dezesseis mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados), medindo e extremando: ao NORTE (frente), medindo 113,00m extremando com a dita Avenida Estrela do Mar; ao SUL (fundos), medindo 113,00m extremando com a Via Arterial I; ao NASCENTE (lado direito), medindo 146,00m extremando com a Avenida Mar Mediterrâneo; e, ao POENTE (lado esquerdo), medindo 146,00m extremando em três segmentos, o primeiro de 66,00m com parte do lote nº 01 da quadra nº 01 de propriedade do Município de Aquiraz; o segundo de 14,00m com parte da Via Local L; e, o terceiro de 66,00m com parte do lote nº 01 da quadra nº 07 de propriedade do Município de Aquiraz, limites esses de acordo com a planta respectiva arquivada neste cartório competente. Inscrito na Prefeitura Municipal de Aquiraz sob o nº 110530. **Propriedade consolidada – título prenotado sob o nº 72896 em 30 de junho de 2026, e averbado em 30 de junho de 2026 – Av.57/26.889**

DOS ÔNUS:

Em cumprimento ao princípio da ampla publicidade e ao dever de informação inerente às alienações públicas, discrimina-se o rol completo e atualizado dos ônus, ações e constrições constantes na matrícula imobiliária nº 26.889:

1. **Av. 2/26889: Ação de Execução de Título Extrajudicial distribuída sob o Processo nº 0896109-13.2014.8.06.0001, em trâmite perante a 22ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE, promovida por Espírito Santo Participações Ltda. em face de Manhattan Porto das Dunas Empreendimento Imobiliário Ltda., com valor originário de R$ 10.437.280,16;**
2. **Av. 5/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000154-58.2020.5.07.0014, em trâmite perante a 14ª Vara do**

Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 14 de março de 2022;

3. **Av. 6/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000318-81.2019.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 14 de março de 2022;**
4. **Av. 9/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000889-91.2020.5.07.0014, em trâmite perante a 14ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 16 de novembro de 2023;**
5. **Av. 11/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000740-41.2019.5.07.0011, em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 16 de novembro de 2023;**
6. **Av. 13/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000381-04.2022.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 16 de novembro de 2023;**
7. **Av. 14/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000174-78.2022.5.07.0014, em trâmite perante a 14ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 29 de novembro de 2023;**
8. **Av. 17/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001239-41.2019.5.07.0009, em trâmite perante a 9ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 21 de maio de 2024;**
9. **Av. 20/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000683-48.2022.5.07.0001, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 03 de julho de 2024;**
10. **Av. 21/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001029-84.2022.5.07.0005, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 18 de julho de 2024;**
11. **Av. 22/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000732-38.2022.5.07.0018, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 18 de julho de 2024;**
12. **Av. 23/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000150-56.2022.5.07.0012, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), decretada em desfavor de Maria Inês Barbosa Borges, prenotada em 18 de julho de 2024;**
13. **Av. 25/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000736-82.2020.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do**

Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 08 de agosto de 2024;

14. **Av. 27/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000150-56.2022.5.07.0012, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), decretada em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 08 de agosto de 2024;**
15. **Av. 29/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000077-68.2023.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 16 de setembro de 2024;**
16. **Av. 31/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000643-45.2015.5.07.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 09 de outubro de 2024;**
17. **Av. 32/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000497-36.2021.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 09 de outubro de 2024;**
18. **Av. 33/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000008-51.2023.5.07.0001, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 22 de outubro de 2024;**
19. **Av. 35/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000735-58.2024.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 27 de novembro de 2024;**
20. **Av. 36/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000484-05.2022.5.07.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 20 de dezembro de 2024;**
21. **Av. 37/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000178-11.2023.5.07.0005, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 20 de dezembro de 2024 sob o nº 67422;**
22. **Av. 39/26889: Penhora de bens decorrente da Ação Trabalhista ATOrd nº 0000736-82.2020.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza/CE, promovida por Diego dos Santos Moreira em face de MVC Férias e Empreendimentos Turísticos e Hotelaria Ltda. e outros, incidindo exclusivamente sobre o direito de devedor fiduciante de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 21 de janeiro de 2025 sob o nº 67629;**
23. **Av. 40/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001117-98.2022.5.07.0013, em trâmite perante a 13ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de**

Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 27 de janeiro de 2025;

24. **Av. 41/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001022-40.2023.5.07.0011, em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 27 de janeiro de 2025;**
25. **Av. 42/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000959-89.2021.5.07.0009, em trâmite perante a 9ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 10 de fevereiro de 2025;**
26. **Av. 43/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000043-18.2022.5.07.0010, em trâmite perante a 10ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 07 de março de 2025;**
27. **Av. 44/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000231-35.2021.5.05.0581, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Ipiaú (TRT da 5ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 26 de março de 2025;**
28. **Av. 45/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001072-50.2021.5.22.0001, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Teresina (TRT da 22ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 09 de abril de 2025;**
29. **Av. 46/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000844-77.2021.5.07.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 23 de abril de 2025;**
30. **Av. 47/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000908-22.2023.5.07.0005, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 12 de maio de 2025;**
31. **Av. 48/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000123-90.2024.5.07.0016, em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 28 de maio de 2025;**
32. **Av. 49/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000253-60.2022.5.07.0013, em trâmite perante a 13ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 15 de setembro de 2025;**
33. **Av. 50/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000574-43.2024.5.22.0002, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Teresina (TRT da 22ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 03 de dezembro de 2025;**
34. **Av. 51/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000869-21.2020.5.07.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do**

Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 06 de fevereiro de 2026;

35. Av. 52/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0000860-21.2020.5.07.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 09 de fevereiro de 2026;
36. Av. 53/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001087-54.2022.5.07.0016, em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 04 de março de 2026;
37. Av. 54/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001167-29.2023.5.07.0001, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 20 de março de 2026;
38. Av. 56/26889: Indisponibilidade de bens oriunda do Processo nº 0001096-17.2025.5.07.0014, em trâmite perante a 14ª Vara do Trabalho de Fortaleza (TRT da 7ª Região), em desfavor de Pedro Felipe Borges Neto, prenotada em 19 de maio de 2026.

Ficam os licitantes e interessados cientificados de que, nos termos expressos do artigo 27, §§ 11 e 12, da Lei Federal n. 9.514/1997 (com a redação da Lei n. 14.711/2023), quaisquer constrições judiciais ou direitos incidentes sobre o direito real de aquisição dos fiduciantes não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a alienação do imóvel em leilão público, operando-se a sub-rogação de eventuais credores exclusivamente sobre o saldo líquido que porventura sobejar do produto da venda.

Cumpre informar que o credor fiduciário deseja que as intimações sejam realizadas nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA NONA do contrato de compra e venda: CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA SOLIDARIEDADE, figurando na operação dois ou mais COMPRADORES, todos se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CREDORA.

Endereço: APTO Nº 207 A, BLOCO 3, VAGA Nº S1/90, LOTE 01, QUADRA 01 E QUADRA 07, BEVERLY HILLS RESIDENCE, AV ESTRELA DO MAR Nº 2900, PORTO DAS DUNAS IV, AQUIRAZ/CE - CEP: 61700-000.

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 porcento) 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$ 349.764,93, ACRESCIDO da comissão do leiloeiro de 5% (cinco inteiros por cento), a ser depositado À 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.Os 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, estes serão de responsabilidade da Credora Fiduciária, ou seja, o arrematante será responsável por tais encargos a partir da arrematação. Valores para o 2º leilão e direito de preferência atualizados até novembro 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.