

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAL
Alienação Fiduciária Lei Federal 9.514/97

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, **JUCESP n° 754**, devidamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede no SAUN Qd. 5, lote B, 1° 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 n° 2144050, em 09/08/2023, através da procuração pública do 5° Cartório de Notas de Taguatinga/DF, livro 3985, fls. 125, prot: 938451: **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, n° 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 n° 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: n° 10.931/04, n° 13.043/14, n° 13.465/17 e n°14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na **Cidade do Rio de Janeiro/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)n°(s):579/2951, 579/5803, 579/7301 579/7999, firmadas entre as partes em 27/02/2024, registrados nos R.9/27.961 e R.10/27.961 com consolidação a Av. 13/27.961 - Matrícula n° 27.961 do 9° Ofício de Registro de Imóveis e Anexos do Rio de Janeiro/RJ.** Na qual figura(m) como **DEVEDORES FIDUCIANTES: MÔNACO SERVICE COMERCIO E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob n° 20.882.515/0001-70, situado a Avenida das Americas, n° 7935 RA 24, SL 540, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 22793-081 com endereço eletrônico: administracao@tagg.services, Representada por **Thamires Bustamente Lima**, brasileira, solteira não convivente em união estável, empresária, sócia, portadora da CNH n° 117563791 DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob n° 121.976.957-62, com endereço eletrônico: thamiresbustamente@gmail.com, residente e domiciliada

a Rua Dina Sfat, 55, Casa 1, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 22793-338 e Estrada dos Bandeirantes n° 2813, Prédio, Lote 6-B Do PA 15595, Freguesia Jacarepaguá, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22775114. 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: 31/03/2026 às 14h:34min - Valor: R\$ 2.170.899,52

2° Leilão: 16/04/2026 às 14h:34min - Valor: R\$ 1.713.354,36

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.

IMÓVEL: Matrícula n° 27.961 do 9° Ofício de Registro de Imóveis e Anexos do Rio de Janeiro/RJ: Estrada dos Bandeirantes n° 2813, prédio e respectivo terreno lote - 6-B do PA 15.595. FREGUEZIA - Jacarepaguá. INSCRIÇÃO FRE n° 627.220 CL 2433. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES - O terreno mede 15,00m de frente e fundos por 40,40m a direita e 38,20m a esquerda, confronta nos fundos com o lote 26, a direita com o lote de Armindo Lourenço e a esquerda com o lote de Reynaldo Secchin.- **A.8/27.961 Modificação e acréscimo ao imóvel, com área crescida de 313,70m², resultado de um prédio comercial com 2 pavimentos - Propriedade consolidada - título prenotado sob o n. 2318139 em 06 de fevereiro de 2026, e averbado em 23 de fevereiro de 2026 - AV. 13.27.961.**

Condições de Venda: O pagamento deverá ser feito à vista acrescido da comissão de 5% 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 e 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). 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. **Valores para o 2º leilão atualizados até fevereiro 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. 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.**