

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAL
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, 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 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, 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 **PORTO ALEGRE/RS**, 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 nºs: 0578/5899, 0578/6507 do contrato 1735209, firmadas entre as partes em 30/07/2019, registrados nos R.3/140.376 e R.4/140.376 com consolidação à Av.8/140.376 da MATRÍCULA Nº 140.376 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS**, na qual figura como **DEVEDORA FIDUCIANTE: J.C.A COMERCIO E DISTRIBUICAO DE LIVROS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.203.413/0001-97, de NIRE:43600377453, situado a AV GUILHERME SCHELL N 6750, LJ 63, CENTRO, CANOAS/RS - CEP: 92310-564. Representado por: **CLAUDIA VALSIRENE DA ROSA**, brasileira, solteira e não convivente em união estável, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7041228011 SJS/RS, e inscrita no CPF/MF sob nº 554.700.680-72 e residente a Rua Professor Duplan N 25 Apto N 54, Ed Cannes, Porto Alegre/RS, CEP 90420030; Av. Guilherme Schell N

6750, Lj. 63, Centro, Canoas/RS, CEP 92310564; Avenida Getúlio Vargas, 5765, Lojas 01 E 02, Bairro Centro, Canoas/RS, CEP 92010-011; Avenida Farroupilha, 4545, Loja 1006, Bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-475; Avenida Juca Batista, 4255, Loja: 131 E 132, Bairro Hípica, Porto Alegre/RS, CEP 91755-000. 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: 28/08/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 685.986,07
2º Leilão: 09/09/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 316.454,90

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 140.376 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS: IMÓVEL: O apartamento nº 54 do Edifício Cannes à rua Professor Duplan nº 25, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, com frente para a avenida Protásio Alves, à direita de quem olha o edifício, com a área total de 126mq75, sendo 117mq05 de área útil, correspondendo-lhe a fração ideal de 195/10.000 no terreno e condomínio. O terreno onde acha-se construído o edifício mede 18m40 de frente à avenida Protásio Alves, lado dos números pares, por 33m00 de extensão da frente ao fundo, medidos do antigo alinhamento da avenida Protásio Alves, fazendo frente também à rua Professor Duplan, lado dos números ímpares, por onde mede 33m00, contados do alinhamento da avenida Protásio Alves, possuindo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se pelos lados norte e leste com propriedade que são ou foram do doutor Milton Urrutigaray Lança.-Bairro: Rio Branco.-Quarteirão: ruas Professor Duplan, Professor Juvenal Müller, Dom José Almeida e avenida Protásio Alves. **Av.7/140.376** - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital com o Cadastro Imobiliário Fiscal **(CIF)** sob o número **1711938**, vinculado ao Cadastro Imobiliário Brasileiro **(CIB)** sob o número **E.VAT.HP9-C** e com o Código de Endereçamento Postal **(CEP)** sob número **90420-030.-**

- **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 1.031.667 em 12 de junho de 2026, e averbado em 30 de junho de 2026 - Av./140.376.**

Condições de Venda: 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 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 agosto 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.**