

**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 nº 2144050, 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 sob nº 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 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 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 nº 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº 10.931/04, nº 13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade do Rio de Janeiro, **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): 0916/1247, firmadas entre as partes em 17/05/2018, Registrado no (R.09/353.345 e R.10/353.345) com consolidação a Av.13/353.345, da Matrícula nº 353.345 do 9º Ofício De Registro do Rio de Janeiro/RJ**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: ANTONIO CARLOS DA ROCHA MAGALHAES**, brasileiro, servidor público federal, CNH nº 054030630 DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob nº 660.667.517-00, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77 com **ROSA MARIA MENDES MAGALHAES**, brasileira, do lar, CNH nº 092458934 DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob nº 024.239.807-36 ambos residentes e domiciliados à Rua Canitar 323 A, Inhauma, Rio De Janeiro/RJ - CEP: 20766-200 e Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti 193, Apto Nº 202, Lote 1, Quadra

111, do PAL 17906, Recreio Dos Bandeirantes, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 22795-240; 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: 31/03/2026 às 14:00h - Valor: R\$ 984.315,44**

**2º Leilão: 16/04/2026 às 14:00h - Valor: R\$ 266.194,46**

**IMÓVEL: Matrícula nº 353.345 do 9º Ofício De Registro do Rio de Janeiro/RJ.**

**IMÓVEL:-** Apartamento 202 do prédio ( construção - Av.4 -353.345) situado na Rua Haroldo Cavalcanti (Engenheiro) nº 193, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem cobertas situadas no subsolo ou pavimento de acesso e correspondente fração de 1/12 do respectivo terreno designado por lote 1 da Quadra 111 do PAL 17906 que mede em sua totalidade 12,00m frente mais 12,56m em curva subordinada a um raio de 8,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada "i", por onde mede 28,50m; 20,00m de fundos e 36,50m à direita, confronta à direita com o lote 2, à esquerda com a Rua Projetada "i" e nos fundos com o lote 24 da mesma quadra, todos da Recreio dos Bandeirantes Imobiliária S/A ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0394639-9 (MP) CL 10436-4.- **Propriedade consolidada - título prenotado sob o n. 230.7048 em 11 de dezembro de 2025, e averbado em 29 de dezembro de 2025 - Av.13/353.345.**

Os lances poderão ser ofertados através do site [www.picellileiloes.com.br](http://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](mailto:contato@picellileiloes.com.br).

**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 em favor do comitente. 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](http://www.picellileiloes.com.br) - **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.**