EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

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, subsidiária integral do Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 06.043.050/0001-32, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Torre Sul, 1° andar, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal, CEP 70040-912, representada por seus procuradores habilitados por instrumento público de procuração (5° 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 n°14.711/23**, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Guarapari/ES**, que **decorre do inadimplemento das obrigações assumidas no Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel Mediante Consórcio de Imóveis, Garantido por Alienação Fiduciária n. 001451236, referente ao Grupo 0578, Cota 3829, firmado entre as partes em 09 de abril de 2018, registrado sob o R-04 e R-05 da Matrícula n. 64.874 do 2° Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Guarapari/ES devidamente consolidada a Av.7/64874**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES MAURILIO FERREIRA JUNIOR, brasileiro, servidor público militar estadual, portador da cédula de identidade RG n. 1483759 PM/MG, inscrito no CPF/MF sob o n. 043.173.326-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n. 6.515/1977 com TATIANA OLIVEIRA REIS FERREIRA, brasileira, representante comercial, portadora do documento de identidade RG/CNH n. 04795151490 DETRAN/MG, inscrita no CPF/MF sob o n. 069.132.426-38, ambos residentes e domiciliados na Rua Diva Garcia, n. 4097, Casa 02, Bairro Linhares, Juiz de Fora/MG, CEP 36060-300, e na Avenida José Ferreira Ferro, n. 639, Apto 202, Quadra 05, Edifício Recanto da Praia, Praia do Morro, Guarapari/ES, CEP 29226-733. Fiador: MAURILIO FERREIRA, brasileiro, divorciado, servidor público estadual, CPF/MF: 119.613.096-53 domiciliado a Rua Carmela Dutra n. 336, apt. 102, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Juiz de Fora/MG (R.05/64.874)** 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$ 521.199,63
2° Leilão: 26/11/2026 a partir das 14h00 – Valor: R$ 296.667,50

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 N° 64.874 DO 2° OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TIT. E DOCUMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS DE GUARAPARI/ES, CNM: 021402.2.0064874-56 - IMÓVEL: APARTAMENTO CARACTERIZADO PELO N°.202, LOCALIZADO NO 4° PAVIMENTO (2° TIPO), INTEGRANTE DO "EDIFÍCIO RECANTO DA PRAIA" (RESIDENCIAL/COMERCIAL), situado na Avenida José Ferreira Ferro, n°.639, esquina com a Rua Mônaco, nesta Cidade, composto de: um salão de estar/jantar, duas varandas, uma circulação, uma copa/cozinha, um banheiro, um quarto, uma suíte, uma área de serviço, um quarto de empregada e um banheiro de empregada, com área útil de 97,86 M2, comum de 26,36 M2, e mais 10,35 M2 de uma vaga de garagem acessória de n°.12 localizada no 2° pavimento - garagem, perfazendo a área real de 134,57 M2 e a correspondente fração ideal de 0,03377, desmembrada de uma área de terreno constituída pelos lotes de n°s.18 e 19 da quadra de n°.05, integrante do loteamento denominado "Bairro Praia Do Morro", situado em Muquiçaba, nesta Cidade e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, com a área total de 600,00 Metros Quadrados. **Propriedade consolidada – título prenotado sob o 275.848 em 25 de maio de 2026e averbado em 27 de maio de 2026 – Av.7/64.874**

Faz-se constar que se encontra prenotado perante a referida serventia imobiliária sob o Protocolo n. 276.334, em exame desde 11 de junho de 2026, Ofício de Termo de Penhora expedido em demanda judicial contra os devedores fiduciantes. 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: AV. JOSÉ FERREIRA FERRO N° 639, APTO N° 202, QD N° 05, ED RECANTO DA PRAIA, PRAIA DO MORRO, GUARAPARI-ES, CEP 29226-733.

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$ 296.667,50, 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 2° leilão (*artigo 27, parágrafo 2°-B, da Lei n° 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 2° 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 N°754 ano 2007.