

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 de **Jaraguá do Sul/SC, 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): 916/1307, firmadas entre as partes em 02/01/2023, registrados nos R.9/87.637 e R.10/87.637 com consolidação a Av.13/97.637 - Matrícula n. 87.637 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC** na qual figura(m) como **DEVEDORES FIDUCIANTES: BMAX EMPREENDIMENTOS LTDA EPP** inscrita no CNPJ sob n° 15.051.589/0001-24, situado a Avenida Osvaldo Reis n° 3281, Sala 608, Balneário Santa Clara, Itajaí/SC, CEP: 88306-773, representado por **ADRIANO MOREIRA MARQUES**, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH n° 01051264446 DETRAN/SC, e inscrito no CPF/MF sob n° 763.390.090-34, endereçado a Rua João Francisco Dos Santos n° 20, Apto 803b, Pioneiros, Balneário Camboriú/SC -

CEP: 88331-010, Rua 1430 Therezia Holger Scheller, Imóvel Rural, Jaraguá 84, Bosque Dos Ipês, Jaraguá do Sul/SC - CEP: 89260-854, e **Gilvan Mario Diogenes Botao** Sócio Administrador, brasileiro, e inscrito no CPF/MF sob n° 921.796.579-00. 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:22min - Valor: R\$ 1.705.660,01

2° Leilão: 16/04/2026 às 14h:22min - Valor: R\$ 962.854,49

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. 87.637 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC: CNM:107920.2..0087637-58-

O terreno situado no perímetro urbano da cidade e Comarca de Jaraguá do Sul/SC, no final da Rua 1430-Therezia Holler Scheller, bairro Jaraguá 84, com a área de 50.380,59m', não edificado, fazendo frente em seis linhas, a 1ª de 60,17m, sendo 16,17m com o lote n° 23 (MI 87.587), 14,00m com o lote n° 24 (MI 87.588), 15,00m com o lote n° 25 (MI 87.589) e 15,00m com o lote n° 26 (MI 87.590), todos do Loteamento Bosque dos Ipês, a 2ª de 29,25m, a 3ª de 11,85m, ambas com o lote n° 26 (MI 87.590) do Loteamento Bosque dos Ipês, a 4ª de 10,00m com a Rua 1430-Therezia Holler Scheller, coincidindo com o alinhamento predial, a 5ª de 11,85m, sendo 1,35m com terras do Município de Jaraguá do Sul/SC (A.U.P.E. 01 do Loteamento Bosque dos Ipês - MI 87.633) e 10,50m com terras do Município de Jaraguá do Sul/SC (Área Verde do Loteamento Bosque dos Ipês - MI 87.635) e a 6ª de 39,00m com terras do Município de Jaraguá do Sul/SC (Área Verde do Loteamento Bosque dos Ipês - MI 87.635), travessão dos fundos em 276,00m com terras de Byanca Pammela Bell (MI 50.943), estrema do lado direito em três linhas, a 1ª de 134,64m com terras de Progresso Administradora de Bens Ltda (MI 17.796), a 2ª de 95,00m, sendo 32,00m com terras de Progresso Administradora de Bens Ltda (MI 17.796), 32,50m com terras de Luzia Bockor Fodi (MI 17.794) e 30,50m com terras de Siegfrid Meier e Maria Meier (MI 17.795) e a 3ª de 72,00m com terras de Marcos Bockor e Elisete Luiza Bockor

(MI 17.797) e do lado esquerdo em 402,90m com terras de Heinz Wilhelm Wagner (MI 16.444). Sobre o imóvel estão gravadas as Áreas de Preservação Permanente de 30,00m para ambos os lados dos córregos.10.099,75m' do imóvel situam-se acima da cota 100, em área rural. CADASTRADO NO MJS/SC SOB N° 62.859.CADASTRADO NO INCRA SOB N° 801.062.018.074-7, área total 10,1500ha, módulo rural(ha): (não consta), n° módulos rurais 0,00, módulo fiscal(ha):(não consta), n° módulos fiscais 0,8458, fração mínima de parcelamento 2,00ha.

DOS ÔNUS: AV.1 - 87.637, 29 de maio de 2017.

Acha-se averbado na matrícula n° 48.093, sob Av.8, ficha 02v, Livro 2-RG, em 14/12/2012, o Termo de Averbação de Reserva Legal - TARL, datado 16/08/2011, que a área de 2.019,95m' ou 0,2019ha, correspondente à 20% do total do imóvel desta matrícula que está acima da cota 100 (10.099,75m²) onde a atual proprietária compromete-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o referido gravame sempre bom, firme e valioso.(EFA)- **Propriedade consolidada - título prenotado sob o n. 385.708 em 11 de fevereiro de 2026, e averbado em 13 de fevereiro de 2026 a AV.13/87.637.**

Condições de Venda: O pagamento deverá ser feito à vista acrescido da comissão de 5% do Leiloeiro, depositados em conta corrente em até 48 horas após o leilão. 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 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 imóvel será vendido no estado em que se encontra não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Ônus com regularizações, averbações, desocupação, distribuição de ação de imissão na posse, gastos judiciais e despesas serão por conta e responsabilidade do arrematante. Será de responsabilidade do arrematante se informar de restrições urbanísticas do

empreendimento. Se houver débitos de IPTU 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. 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.**