

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 **Guarapuava/PR**, **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 n°s: 1260/1223, 1260/0935 do contrato 3115135, firmadas entre as partes em 13/01/2023**, registrados nos R.3/33.562 e R.4/33.562, com consolidação ao R. 6/33.562. **MATRÍCULA N° 33.562 DO 2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARAPUAVA/PR**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: ANDERSON ROLDI DE AZEREDO**, brasileiro, engenheiro, portador da CNH n° 745049519 DETRAN/ES, e inscrito no CPF/MF sob n° 928.021.927-87, com endereço eletrônico: anderoldi@outlook.com, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6515/77 com **QUELI ALEXANDRA RIBEIRO ROLDI DE AZEREDO**, brasileira, do Lar, portadora da CNH n° 05399971327 DETRAN/ES, e inscrita no CPF/MF sob n° 932.335.151-20, com endereço eletrônico: queliazeredo@gmail.com, **ambos** residentes e domiciliados à Rua Francisco Missino n° 90, Kit 04, Vila Bela, Guarapuava/PR - CEP:

85027-260 e Travessa Marumbi n° 51, Casa, LT n° 9, QD. I, Vila Bela, Guarapuava -PR, CEP: 85027280. 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: 29/04/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$379.788,31

2° Leilão: 14/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$250.564,68

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° 33.562 DO 2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARAPUAVA/PR:- AV. 2/33.562: CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL EM ALVENARIA, com área de **84,39m²**, situada à Travessa Marumbi, n°51. Controle - 814636001. Setor - 449189. Quadra 0609. Lote - 0392. **DESCRIÇÃO DO TERRENO:** Consta do terreno urbano, constituído por parte do Lote n° 09, da Quadra "I", com a área de **126,00m²**, situado no Loteamento "**VILA PLANALTO**", Bairro Vila Bela, neste Município de Guarapuava-PR, denominado particularmente de *Área Desmembrada 01 (AD01)*, caracterizado e confrontada via do Projeto de Desmembramento, elaborado pelo Geógrafo, José Edilson Silvério, CREA-PR 89.876/D, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 13/10/2020. Descrito em sentido horário e como de quem do terreno olha a via pública, conforme segue: **MEDINDO** 7,00m. de frente para a Travessa Marumbi; a lateral direita mede 18,00m. e confronta com a Área Desmembrada 02 (AD02); a linha de fundos mede 7,00m. e confronta com o Lote n°.08 e parte dos Lotes n°s 09 e 10; finalmente a lateral esquerda mede 18,00m. e confronta com o Lote n°.08 e parte dos Lotes n° 09 e 10; distando 28,00m. da esquina com a Rua Francisco Missino; na quadra formada pelas citadas vias e as Avenidas Turíbio Gomes e Manoel Antonio. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o n° 124.497 em 13 de março de 2026, e registrado em 17 de março de 2026 - R.6/33.562**

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 abril 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.**