
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 nº 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº 10.931/04, nº13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Viçosa/MG**, 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: 0588/8204 do contrato 002152029, firmadas entre as partes em 09/11/2020, registrados nos R.2/48007 e R.3/48007 com consolidação à Av.6/48007, **MATRÍCULA Nº 48.007 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VIÇOSA/ MG**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES**: **KARINE LOPES CAETANO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 17640630 PC/MG, e inscrita no CPF/MF sob nº 122.726.256-65, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **VINICIUS DIAS FIALHO**, brasileiro, vendedor de comércio varejista, portador da cédula de identidade RG nº 12569218 PC/MG, e inscrito no CPF/MF sob nº 014.633.216-43, **ambos** residentes e domiciliadas à Rua Horácio Borges nº 230, Cd, Santa Clara, Viçosa/MG, CEP: 36572-106 e Rua Juscelino Kubsticheck S/N, Terreno, Lt. 11, Rua A, Santo Antônio, Viçosa/MG, CEP: 36576072. 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: 29/04/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$164.372,22

2º Leilão: 14/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$68.095,89

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 48.007 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VIÇOSA/MG: Lote 11, com área de 218,84m², situado à Rua A do Loteamento Residencial localizado à Rua Juscelino Kubsticheck, s/n, Bairro Santo Antônio, Viçosa-MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente, confrontando com a Rua A do Loteamento. 10,01 metros de fundo, confrontando com Juliana Barduni Borges Andrade; 22,06 metros de lateral direita, confrontando com o Lote 12; 21,71 metros de lateral esquerda, confrontando com o Lote 10. Av. 01/48.007 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 01.02.031.0480.0001. Av. 5/48.007 - Código de Endereçamento Postal - CEP nº 36.576-124. Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 158.452 em 12 de fevereiro de 2026, e averbado em 26 de março de 2026 - AV.6/48.007.

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.**