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 no distrito de Ribeirão da Folha, Minas Novas/MG em decorrência da ausência de pagamento, do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel Mediante Consórcio de Imóveis, Garantido por Alienação Fiduciária n° 002501479 (Grupo 1342, Cota 229), firmado em 20 de janeiro de 2022, devidamente registrado nas inscrições R-4/11.488 e R-5/11.488 e consolidado na Av-7/11.488 da Matrícula n° 11.488 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Minas Novas/MG, figurando como **DEVEDORES FIDUCIANTES: DENISE MARILAC DE SOUSA AZEVEDO**, brasileira, casada, servidora pública estadual, portadora do RG n° MG-15.937.082 PC/MG, inscrita no CPF/MF sob o n° 112.607.276-10, e seu cônjuge **SEBASTIÃO DAS DORES BARBOSA CORDEIRO**, brasileiro, agricultor, portador do RG n° 34.537.467-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 035.818.156-99, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6.515/1977, residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora Aparecida, n° 15, Casa, Distrito de Ribeirão da Folha, Município de Minas Novas/MG, CEP 39651-000. 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$ 175.607,38
2° Leilão: 26/11/2026 a partir das 14h00 – Valor: R$ 83.288,83

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° 11.488 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MINAS NOVAS/MG - CNM: 056978.2.0011488-30): Imóvel situado na Praça Nossa Senhora da Gruta, n° 22, Centro, no Distrito de Ribeirão da Folha, Município e Comarca de Minas Novas/MG, constituído por lote urbano edificado com a área superficial de 262,73 m² (duzentos e sessenta e dois metros e setenta e três centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, confronta com a Praça Nossa Senhora da Gruta, numa extensão de 3,50m, mais 1,00m, mais 8,93m (alinhamento irregular); pelo lado direito, confronta com Antonio José Barbosa, na extensão de 7,70m, mais Luiz Carlos Barbosa, com 2,55m, mais 11,41m (alinhamento irregular); pelo lado esquerdo, confronta com a Rua Antonio Sobrinho, na extensão de 5,32m, mais 2,75m, mais 2,65m, mais 3,45m (alinhamento irregular); e, aos fundos, confronta com a Rua Antonio Sobrinho, na extensão de 3,82m, mais 2,30m, mais 9,30m (alinhamento irregular). **BENFEITORIA AVERBADA (Av-3/11.488):** No referido terreno foi edificada uma Construção Comercial de alvenaria de tijolos, coberta com telhado de madeira e telhas de barro, forro de PVC, piso cerâmico, portas e janelas de vidro e vitrôs de vidro, composta por 1 (um) salão comercial e 1 (um) depósito, com área construída de 119,31 m² para a sala comercial e 12,47 m² para o depósito, perfazendo a área total construída de 131 **- Propriedade consolidada – título prenotado sob o 27776 em 21 de setembro de 2026, e averbado em 07 de outubro de 2026 – Av.7/11.488**

Endereço: CONSTRUÇÃO COMERCIAL, PRACA NOSSA SENHORA DA GRUTA N° 22, CENTRO, DISTRITO DE RIBEIRAO DA FOLHA, MINAS NOVAS /MG - CEP: 39651-000.

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.

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$ 83.288,83, 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.