

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 **Santa Luzia/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 n°s: 1366/1033 1366/1457/1366/1877, firmadas entre as partes em 14/07/2023, registrados nos R.8/17.643 e R.9/17.643 com consolidação a Av.11/17.643 - Matrícula n°17.643 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Santa Luzia, Minas Gerais**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: WANIEDE SOUZA PACHECO**, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, portadora da CNH n° 02390207588 DETRAN/MG, e inscrita no CPF/MF sob n° 030.644.496-80, residente e domiciliada a Rua Curitiba 1588, apto 702, Lourdes, Belo Horizonte/MG-CEP: 30170-122 e GLEBAS 82 E 83, Sítios Teresópolis, Sítio Manacá, Santa Luzia/MG, CEP: 33010030;. 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: 31/03/2026 às 14h:46min - Valor: R\$ 737.997,41

2º Leilão: 16/04/2026 às 14h:46min - Valor: R\$ 481.752,39

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 17.643 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Santa Luzia, Minas Gerais.:- FLS.67 - Lº 2BL - Parte do

imóvel rural denominado "Sítios de Teresópolis", no município de Santa Luzia, correspondente às Glebas 82 e 83 (oitenta e dois e oitenta e três) com área de 40.675,00 m², ou seja, de 4.06.75ha, da planta particular de divisão do imóvel maior com as seguintes divisas e confrontações: Gleba 82: Começa no marco 334, situado no eixo de uma estrada interna: segue pelo eixo numa distância aproximada de 53,81m confrontando-se com a gleba nº 038, até o marco nº 333, segue pelo eixo numa distância aproximada de 124,44m confrontando-se com a gleba nº 037 até o marco 332; segue pelo eixo numa distância aproximada de 31,38m confrontando-se com a gleba nº 036 até o marco 90B situado na interseção de eixo dessa estrada com outra estrada interna; segue pelo eixo de outra estrada numa distância aproximada de 32,53m confrontando-se com a gleba nº 020, até o marco 331; deflete à esquerda e segue com o rumo de 67°29'47" SO numa distância de 75,77m confrontando-se com a gleba nº 020 até o marco 325; deflete à direita e segue com o rumo de 11°54'54" numa distância de 22,80m confrontando-se com a gleba nº 019, até o marco 55, situado no eixo da terceira estrada interna, segue por esta numa distância aproximada de 112,01m, confrontando-se com a gleba nº 070 até o marco 90E; situado no eixo da estrada da segunda descrição; segue pelo seu eixo numa distância aproximada de 23,83m, confrontando-se com a gleba nº 070 até o marco 330; segue pelo eixo numa distância aproximada de 24,82m confrontando-se com a gleba 071 até o marco 168; deflete à direita e segue com o rumo de 33°13'19" NE numa distância de 84,87m confrontando-se com a gleba nº 081 até o marco 335, situado no eixo de uma grota existente, segue pelo eixo numa distância aproximada de 45,00m

confrontando-se com a gleba n° 083 até o marco 337, deflete a direita e segue com rumo de 42°46'08"SE numa distância de 108,98m confrontando-se com a gleba 083 até o marco 334 onde teve início esta descrição: este perímetro engloba a área de 2.05.39ha. Gleba 083: Começa no marco 96 situado no eixo de uma estrada interna; e segue pelo mesmo eixo numa distância aproximada de 68,67m confrontando-se com a gleba n° 40, até o marco 336; segue pelo mesmo eixo numa distância aproximada de 103,07m confrontando-se com a gleba n° 38, até o marco 334; deflete à direita, segue com rumo de 42°46'08" NO numa distância de 108,98m confrontando se com a gleba n° 82 até o marco 337, interseção com a grota existente, segue grota numa distância aproximada de 54m, confrontando-se com a gleba 82 até o marco 335; segue pela mesma grota numa distância aproximada de 101m, confrontando-se com a GLEBA N. 81 até o marco 192; ainda pela mesma grota e numa distância aproximada de 4m, confrontando-se com gleba n° 80, até o marco 196; deflete à direita e segue com o rumo de 81°39'51" SE numa distância de 275,91m confrontando-se com a gleba 84 até o marco 96 onde teve início esta descrição; este perímetro engloba a área de 2.01.36ha.

AV. 10/17.643. AVERBAÇÃO DE CCIR EXERCÍCIO DE 2025 - Procede-se esta averbação a requerimento de BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, datado de 02/03/2026, para constar **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, EXERCÍCIO DE 2025**, referente ao imóvel desta matrícula, quitado, onde consta: **DADOS DO IMÓVEL RURAL - Código do imóvel rural: 444.170.008.303-0 NIRF (RECEITA FEDERAL 4.212835-8).**- Denominação do imóvel rural: Glebas 82 83 Sítios Teresópolis. - Área total: (ha): 4,0000. - Classificação Fundiária: Pequena Propriedade. - Data do Processamento da última Declaração: 08/11/2002.- Área Certificada: 0,0000. - Indicações para localização do imóvel rural: Santa Luzia.- UF: MG. - Módulo fiscal (ha): 7,0000.- N° módulos fiscais: 0,5700.- Fração Mínima de Parcelamento (ha):2,00. **SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)** - UF/Município do Cartório: Nada Consta; Data do Registro: 01/07/1987

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: Não foi detectada diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade ou posse e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica; **ÁREAS DECLARADAS (em hectares): Imóvel - Área Total do Imóvel: 4,0675; Remanescente de Vegetação Nativa: 0,0000; APP/ Uso Restrito - Área de Preservação Permanente: 0,0000; Área de Uso Restrito: 0,0000; Reserva Legal - Área de Reserva Legal: 0,8629. MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL:**

Número de Matrícula: 17.643; Data do Documento: 22/07/1987; Livro: 2-BL; Folha: 67; Município do Cartório: Santa Luzia-MG. Tudo conforme documentação aqui arquivada. Código DAP: 4135-0 (1)

AV. 10/17.643. AVERBAÇÃO DE CCIR EXERCÍCIO DE 2025 - Procede-se esta averbação a requerimento de BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, datado de 02/03/2026, para constar **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, EXERCÍCIO DE 2025**, referente ao imóvel desta matrícula, quitado, onde consta: **DADOS DO IMÓVEL RURAL - Código do imóvel rural: 444.170.008.303-0.-** Denominação do imóvel rural: Glebas 82 83 Sítios Teresópolis. - Área total: (ha): 4,0000. - Classificação Fundiária: Pequena Propriedade. - Data do Processamento da última Declaração: 08/11/2002.- Área Certificada: 0,0000. - Indicações para localização do imóvel rural: Santa Luzia.- UF: MG. - Módulo fiscal (ha): 7,0000.- Nº módulos fiscais: 0,5700.- Fração Mínima de Parcelamento (ha):2,00. **SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)** - UF/Município do Cartório: Nada Consta; Data do Registro: 01/07/1987. - **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº122295 em 03 de março de 2026, e averbado em 09 de março de 2026 - AV.11/17.643**

DOS ÔNUS: AV.2/17.643 - AV. 5/17.643 DE IMÓVEL RURAL NO CAR - RESERVA LEGAL - Procede-se a esta averbação a requerimento de Carlos Roberto Rocha, datado de 23/11/2022, para constar RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL, referente ao imóvel desta matrícula, onde consta: Registro no CAR: **MG-3157807AC19.2B78.2006.4D23.BAC4.895B.5D3D.73A0**; Data de Cadastro: 18/07/2022 15:32,22; Nome do Imóvel Rural: Glebas 82 e 83 - Sítios de Teresópolis; Município: Santa Luzia; UF: Minas Gerais; Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural: Latitude: 19°48'04,3" S, Longitude: 43°48'22,91" O; Área Total (ha) do Imóvel Rural: 4,0675; Módulos Fiscais: 0,5811; Código do protocolo: MG-3157807-3AEA.AFE3.72DB.08E1.F923.4281.7538.83F3. **Ficando sujeito às Informações Gerais constantes do recibo.** Consta ainda no Recibo, **INFORMAÇÕES ADICIONAIS:** Não foi detectada diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade ou posse e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica; (...) **ÁREAS DECLARADAS (em hectares):** Imóvel - Área Total do Imóvel: 4,0675; Remanescente de Vegetação Nativa: 0,0000; **APP/ Uso Restrito** - Área de Preservação Permanente: 0,0000; Área de Uso Restrito: 0,0000;

Reserva Legal - Área de Reserva Legal: 0,8629. MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL: Número de Matrícula: 17.643; Data do Documento: 22/07/1987; Livro: 2-BL; Folha: 67; Município do Cartório: Santa Luzia-MG. Tudo conforme documentação aqui arquivada. Código DAP: 4135-0 (1)

Condições de Venda: O pagamento deverá ser feito à vista acrescido da comissão de 5% 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 fevereiro 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.**