

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 nº 2144050, 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 sob nº 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 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, nº 13.043/14, nº 13.465/17 e nº 14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado no município de **Alpinópolis/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 Grupo(s)/Cota(s) nº(s):0916/0117, firmadas entre as partes em 22/11/2019, registrados nos (R.1/22.603 e R.2/22.603) e consolidado a Av.5/22603, da Matrícula nº 22.603 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alpinópolis/MG, na qual figura como DEVEDOR FIDUCIANTE: SERGIO HENRIQUE DE PAULA SOUZA**, brasileiro, divorciado, pecuarista, portador da CNH nº 02382346547 DETRAN/MG, e inscrito no CPF/MF sob nº 032.338.236-30, residente e domiciliado a AV. Jerusalém 310 LG A, Monte das Oliveiras, Alpinópolis/MG - CEP: 37940-000 Gleba De Terras, Fazenda Manoela, Alpinópolis-Mg, Cep: 37940000;. 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:12min - Valor: R\$ 969.229,74.**

**2º Leilão: 16/04/2026 às 14h:12min - Valor: R\$ 240.449,66**

**IMÓVEL: Matrícula nº 22.603 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alpinópolis, Minas Gerais.**

Uma gleba de terras, com a área de **21,13,07has** (vinte e um hectares, treze ares e sete centiares), denominada Área 01, situada no lugar denominado **Fazenda Manoela**, neste município dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste primeiro perímetro no vértice P1 de coordenadas N(Y)7700060,67 e E(X)363309,21, situado no limite com, Wesley Mendonça do Prado deste, segue com azimuth de 89°48'35" e distancia de 352,41m, confrontando neste trecho com Wesley Mendonça do Prado, até o vértice P2, de coordenadas N(Y)7700061,84 e E(X)363661,62; deste, segue com azimuth de 191°21'54" e distancia de 511,38m, confrontando neste trecho com Osvaldo Inácio de Souza, até o vértice P3, de coordenadas N(Y)7699560,49 e E(X)363560,85; deste, segue com azimuth de 261°04' 49" e distância de 466,74m, confrontando neste trecho com Dayse Mageli Borges, até o vértice P4, de coordenadas N(Y)7699488,12 e E(X)363099,75; deste, segue com azimuth de 20°05' 40" e distância de 609,66m, confrontando neste trecho com Sucessores de Antônio de Oliveira Reis, até o vértice P1, onde iniciou essa descrição. Totalizando uma área de 21,13,07 has. Imóvel cadastrado no **INCRA sob nº 442.178.010.880-0**, NIRF: 2.673.456-7 - com a denominação de Fazenda Manoela, com a área de 61,6183has; classificação: pequena propriedade produtiva; indicações para localização: linha leiteira Roseira; Município: Alpinópolis/MG; **Av. 3/22.603** O imóvel desta matrícula é identificado pelo **Código do Imóvel Rural nº 442.178.010.880-0**, **Módulo rural (ha): 40.4876**, **FMP: 02.00.00** há e **CIB/NIRF: nº 2.673.456-7**.

**Reserva Legal originalmente averbada sob nº AV-20-2.586 e averbada na matrícula anterior sob nº Av-2-15.465. CAR - Cadastro Ambiental Rural nº MG -3101904-6B169C8EF94E4B0DAB7 B0067F30E0B9E, já averbado na matrícula anterior sob nº Av-5-15.465. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 15.465, Livro 2-RG deste, Ofício. - Propriedade consolidada - título prenotado sob o n. 94.317 em 10 de novembro de 2025 e averbado em 27 de janeiro de 2026 - Av.5/22.603**

Os lances poderão ser ofertados através do site [www.picellileiloes.com.br](http://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](mailto:contato@picellileiloes.com.br).

**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 [dez]% 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](http://www.picellileiloes.com.br) - JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO - Leiloeiro Oficial JUCESP N°754 ano 2007.