
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 **Ipuiúna/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: 579/8493 do contrato 1220481, firmadas entre as partes em 04/01/2017, registrados nos R.4/9.622 e R.5/9.622 com consolidação ao R.8/9.622 da MATRÍCULA N°9622 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA RITA DE CALDAS/MG**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: ROSELI LOPES DE MELO PADUA**, brasileira, agricultora, portadora da CNH n° 03384010409 DETRAN/MG, e inscrita no CPF/MF sob n° 047.293.066-43, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6515/77 com **GETRO DE OLIVEIRA PADUA**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG n° MG10754957 SSP/MG, e inscrito no CPF/MF sob n° 036.419.156-27, ambos residentes e domiciliadas à: Rua Vereador Dr. Oliveira dos S. Junqueira n° 258, Santa Edwiges, Conginhal/MG, CEP 37557-000 e Gleba, Minas Novas, Boa Vista ou Rio Pardo, Ipuiúna/MG, CEP

37588000. 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: 27/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 655.219,37**
2° Leilão: 17/06/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 588.188,88

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 9622 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA RITA DE CALDAS ESTADO DE MINAS GERAIS.

Uma GLEBA DE TERRAS, com a área de **8,20,52 ha**, sem benfeitorias, situada no lugar denominado "**MINAS NOVAS, BOA VISTA ou RIO PARDO**", no município de **Ipuiuna - MG**, dividida e demarcada, com as seguintes medidas e confrontações: "*Inicia-se no marco denominado F (X= 372862.08 e Y= 7558154.34), localizado na divisa da Gleba 1 e José Sabino de Pádua Filho; deste marco segue confrontando no azimute 198°57'3" e a distância de 104,79m, em divisas com José Sabino de Pádua Filho, até o marco M (X= 372828.04 e Y= 7558055.24), localizado na divisa com José Sabino de Pádua Filho; deste marco segue no azimute 286°55'41" e a distância de 56,37m, em divisas com José Sabino de Pádua Filho, até o marco N (X= 372774.11 e Y= 7558071.65), localizado divisa com José Sabino de Pádua Filho e a Área Remanescente; deste marco segue no azimute 177°41'24" e a distância de 351,61m, em divisas com a Área Remanescente, até o marco O (X= 372788.28 e Y= 7557720.33), localizado na divisa com a Área Remanescente; deste marco segue no azimute 80°50'0" e a distância de 331,02m, em divisas com a Área Remanescente, até o marco G (X=373115.07 e Y= 7557773.07), localizado na divisa com a Área Remanescente e a Gleba 1; deste marco segue no azimute 326°26'2" e a distância de 457,58m, em divisas com a Gleba 1, até o marco F.* **Av. 1/ 9.622 - CADASTRO NO INCRA - Sob nº 999.970.310.662-5 (AT 8,2052 - MR 27,3506 - NMR 0,30 - MF 26,0 - NMF 0,3156 - FMP 2,0). - Av. 2/9.622 - INSCRIÇÃO NA RECEITA FEDERAL - Sob nº 4.878.836-(AT 31,4). - Av. 7/6.922 - imóvel matriculado encontra-se inscrito no CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL sob nº MG-3131505-D3D5.3D51.D8CF.4C8E.97F8.BD37.69DD.BD36, em 19/05/2015.**

Propriedade consolidada, título prenotado sob o nº 39.741 em 09 de abril de 2026, e averbado em 22 de abril de 2026 – R.8/9.622.

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 maio 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.**