

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 nº9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº10.931/04, nº13.043/14, nº13.465/17 e nº14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Urânia/SP, 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: 1384/377, 1189/2217, 1189/2922, 1248/1255, 1301/1349, 1321/1039, 1321/1862, 1335/474, 1384/172 do contrato 2985477, firmadas entre as partes em 01/11/2022, registrados nos R.22/480 e R.23/480 com consolidação à Av.29/480 da MATRÍCULA Nº 480 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URÂNIA/SP, na qual figuram como DEVEDORES FIDUCIANTES: ONIVALDO APARECIDO CODINHOTO**, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 332101800 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 221.677.408-16, com endereço eletrônico: visuzell133@gmail.com, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77 com **VIVIANE SUZEL MASSON CODINHOTO**, brasileira, pecuarista, portadora da cédula de identidade RG nº 30759225X SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 215.051.318-80, residentes e domiciliados a Rua Tomas Antonio

Gonzaga N° 4327, Conj Hab. Jardim A, Jales/SP, CEP 15707-196 e Sítio Vialle, Fazenda Ponte Pensa, Urania/SP, CEP 15760000. 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: 28/08/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 1.537.613,85

2° Leilão: 09/09/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 1.006.893,08

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.

IMÓVEL: MATRÍCULA N° 480 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URÂNIA/SP: Av. 25/480 - DENOMINAÇÃO

- Faço constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se "**SÍTIO SÃO JOSÉ**", localizado na Fazenda Ponte Pensa, no município e comarca de Urânia, com a **área de 33,7832 hectares**, circunscrito pelo roteiro seguinte: "Inicia-se em um marco cravado na divisa de Saiti Yamada e na divisa de Jorge Yaguiú, daí segue em linha reta confrontando com o último na distância horizontal de 1.298,20m e rumo de 49°26'49" NE até encontrar o centro da Estrada Municipal São Francisco à Urânia; daí virá à esquerda e segue em linha reta no centro da referida no sentido à São Francisco na distância horizontal de 1.203,20m e rumo de 75°06'53" SO; daí vira à esquerda e segue em linha reta confrontando com divisa de Saiti Yamada na distância horizontal de 562,60 metros e rumo de 18°17'26" SE até encontrar com o marco de partida". MATRÍCULA DE ORIGEM n° 14.925 (R.16) do RI de Jales. **INCRA:** Imóvel cadastrado sob o código 609.013.006.173-8, área total 33,70ha, mod. Rural 17,5789, n° de mod. Rurais 1,90, mod. Fiscal 26,0, n° de mod. Fiscais 1,29, fração mínima de parcelamento 3,0 (CCIR 2006/2007/2008/2009). **RECEITA FEDERAL: NIRF 2.555.080-2. Av. 18/480 - SICAR/CAR** - faço constar que o imóvel desta matrícula acha inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo - SICAR-SP sob o n° 35558020120483 e no SICAR-Federal sob o n° SP-3555802-3DDEA8EFFAA14BB8BDE5D5B03A105E41. **Av. 28/480 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)** - Inscrição: SP-3555802-3DDF.A8EF.FAA1.4BB8.BDE5.D5B0.3A10.5E41. Consta do Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas: 1) CAR ativo e analisado,

aguardando regularização ambiental; 2) Área do imóvel: 32,8000 ha; 3) Módulos Fiscais: 1,26; 4) Reserva legal aprovada: 0 ha; 5) Dados da regularidade ambiental: a) passivo/excedente de reserva legal: 0 ha; b) área de reserva legal a recompor: 0 ha; c) área de preservação permanente a recompor: 0,8511 ha; e d) área de uso restrito a recompor: 0 ha; 6) Datas/cadastro: a) Inscrição: 27/04/2015; b) Última retificação: 02/09/2025; e c) Geração do Demonstrativo: 14/07/2026. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 21984 em 17 de abril de 2026, e averbado em 20 de julho de 2026 - Av.29/480.**

DOS ÔNUS:

- ✓ **Av. 21 - PENHOR RURAL** - À vista do Contrato de Abertura de Teto e Outras Avenças nº 041.114.214, faço constar a existência de penhor rural registrado sob o nº 1216 no livro 3-Auxiliar.
- ✓ **Av. 26 - PENHOR RURAL** - À vista Cédula de Crédito Bancário nº 40/04482-3, faço constar que as garantias pignoratícias, cujo bens encontram-se localizados no imóvel desta matrícula, foram registradas sob os nº 1257 e 1258 no livro 3-Auxiliar.
- ✓ **Av. 27/480 - PENHOR RURAL** - À vista da Cédula Rural Pignoratícia nº 041.115.338, faço constar que a garantia pignoratícia, cujo bem encontram-se localizado no imóvel desta matrícula, foi registrada sob o nº 1319 no livro 3-Auxiliar.

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 agosto 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.**