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 na cidade de **Caete/MG**, em **decorrência da ausência de pagamento, do Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel Mediante Consórcio com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia n° 2934868, firmado em 22 de agosto de 2022, vinculado aos grupos e cotas n° 1233/1295 e 1495/9154, registrado sob o R-11 e R-12 da Matrícula n° 16.308 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caeté/MG, cuja propriedade restou consolidada em favor da credora fiduciária nos termos da AV.14-16.308, lavrada em 31 de agosto de 2026 (prenotada sob o n° 47.673 em 17 de julho de 2026)**, na qual figura como **Devedora Fiduciante: VITÓRIA EXPRESS COMÉRCIO E SERVIÇOS DE DECORAÇÃO E COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA. (originariamente qualificada na matrícula como EIRELI), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o n° 27.829.525/0001-90, com sede na Rua Januário Pereira Gonçalves, n° 170, Letra A, Bairro Jaqueline, Belo Horizonte/MG, CEP 31748-141, representada por seu sócio administrador GIOVANNI JUNIO DO NASCIMENTO, brasileiro, portador da carteira de identidade RG n° 05150407208 DETRAN/MG, inscrito no CPF sob o n° 103.774.326-10, domiciliado na Rua Januário Gonçalves, n° 166, Bairro Jaqueline, Belo Horizonte/MG, CEP 31748-141.** 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$ 435.930,09
2° Leilão: 26/11/2026 a partir das 14h00 – Valor: R$ 184.377,37

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° 16308 do OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAETÉ – ESTADO DE MINAS GERAIS, CNM:033399.2.0016308-27: – Trata-se do imóvel rural denominado originariamente "Fraga e Manga", e atualmente denominado "SÍTIO IPÊ AMARELO" por força da AV-7-16.308, situado no Distrito de Roças Novas, Município e Comarca de Caeté/MG, constituído pelo Quinhão n° 14 (quatorze), Gleba "L", com a área global de 4,15,60 hectares (quatro hectares, quinze ares e sessenta centiares de terras de campos, pastagens e cultura, denominada "GLEBA L", dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se no ponto P-8 situado na cumeada e limite com as glebas "J" e "G". Daí segue rumo 00° 00'00" N por uma distância de 115,00m, confrontando com a gleba "G" até encontrar o ponto P-7, situado no limite com a gleba "M". Deste abandona a cumeada e segue no rumo 72°01'05" SE, por uma distância de 350,43m na confrontação referida até encontrar o ponto P-11 no meio do córrego existente, e limite com terrenos de Maria José da Conceição. Daí, deflete à direita e segue pelo córrego no sentido de montante nesta confrontação por uma distância de 153,35m, até encontrar o ponto P-10 no limite com a gleba "J". Daí, abandona o córrego e segue na confrontação referida no rumo 64°26'31" por uma distância de 293,78m até encontrar o ponto P-8 do início desta descrição. **CADASTROS E GRAVAMES REGISTRAIS:** Consta da AV-02-16.308 a inserção de área de 0,83,90 hectare a título de Reserva Legal vinculada ao imóvel. O bem encontra-se cadastrado perante o INCRA sob o Código de Imóvel Rural n° 999.962.915.467-1, CCIR Exercício 2021 n° 48236357225, Módulo Rural de 5,0072 hectares e Fração Mínima de Parcelamento de 2,0000 hectares (AV-08-16.308); cadastrado na Secretaria da Receita Federal com Certidão Negativa sob o NIRF n° 8.712.067-4 (AV-08-16.308); e inscrito no Cadastro Ambiental Rural sob o registro MG-3110004-CBA0D2FF042F4DD79687A120D63FE99D (AV-09-16.308). **A propriedade fiduciária restou consolidada em favor da credora fiduciária na AV.14-16.308, prenotada sob o n° 47.673 em 17/07/2026 e averbada em 31/08/2026.**

Endereço fático: Sítio Ipê Amarelo, Quinhão 14, Gleba L, Roças Novas, Caeté/MG, CEP 34950-000.

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$ 184.377,37, 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.