

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 **Morro do Chapéu/BA**, 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: 578/6992, firmadas entre as partes em 09/05/2023, registrados nos R.3/12.606 e R.4/12.606 com consolidação à Av.6/12.606, MATRÍCULA N°12.606 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICA DE MORRO DO CHAPÉU/BA, na qual figura como DEVEDORA FIDUCIANTE: HERMENIZIA FELIX MIRANDA, brasileira, divorciada e não convivente em união estável, pecuarista, portadora da cédula de identidade RG n°1543702821 SSP/BA, e inscrita no CPF/MF sob n°071.750.835-80, com endereço eletrônico: hermenizial5@hotmail.com, residente e domiciliada à Rua Celino Barbosa, n° 26, Centro Lagoa do 33, Ourorândia/BA, CEP: 44718-000 e Fazenda Talismã, Zona Rural, Morro do Chapéu/BA, CEP: 44850000. 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: 29/04/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 486.276,04

2º Leilão: 14/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 193.425,30

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 Nº12.606 DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICA DE MORRO DO CHAPÉU/BA: DENOMINAÇÃO: "FAZENDA TALISMÃ", localizado na zona rural deste Município de Morro do Chapéu, Estado da Bahia, com a área de **76,0964 ha (setenta e seis hectares, nove ares e sessenta e quatro centiares)**, perímetro de 3.482,50 metros. **BENFEITORIAS:** - área apenas de pasto e toda cercada. De forma a atender o **princípio da especialidade objetiva** (artigo 176, §1º, inciso II, item 3, alínea "a", c/c o artigo 225 da Lei Federal nº 6.015/1973), serão apresentadas a seguir, na forma das imagens que passam a integrar a presente matrícula, as descrições das medidas, dos limites e das confrontações deste imóvel, na forma como constam no Memorial Descritivo e na Planta Cartográfica, CERTIFICADA PELO INCRA em 01/08/2022, **cod: 00B38588-FB6B-497D-B2B9-019982CAA20E.**

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
AlJ-M-2424	- 41°31'38,447"	- 10°52'53,327"	524,25	AlJ-M-2425	97°41'	37,64 m	(POSSE) FAZENDA CANAÃ/ RODRIGO OLIVEIRA DA GAMA/ CPF: 049.091.825-51
AlJ-M-2425	- 41°31'37,219"	- 10°52'53,491"	538,98	AlJ-M-2426	150°28'	470,99 m	(POSSE) FAZENDA CANAÃ/ RODRIGO OLIVEIRA DA GAMA/ CPF: 049.091.825-51
AlJ-M-2426	- 41°31'29,577"	- 10°53'06,828"	540,12	AlJ-M-2427	66°28'	56,21 m	(POSSE) FAZENDA CANAÃ/ RODRIGO OLIVEIRA DA GAMA/ CPF: 049.091.825-51
AlJ-M-2427	- 41°31'27,880"	- 10°53'06,098"	540,48	AlJ-M-4161	153°19'	562,00 m	(MATR. 5002/ CNS.01.023-1) FAZENDA BAIXA DA MALHADA GRANDE/ ESPOLIO DE NICANOR

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
							ALICRIM DE SOUZA/ CPF: 066.378.925-72
AlJ-M-4161	- 41°31'19,572"	- 10°53'22,440"	552,73	SHSZ-M-19795	240°40'	666,21 m	(MATR. 11.419/ CNS.01.023-1) FAZENDA POÇO COMPRIDO/ RAIMUNDO LOIOLA ALMEIDA/ CPF: 184.317.805-25
SHSZ-M-19795	- 41°31'38,698"	- 10°53'33,056"	535,80	SHSZ-P-11444	294°05'	178,58 m	(MATR. 11.271/ CNS.01.023-1) FAZENDA POÇO COMPRIDO/ RAIMUNDO LOIOLA ALMEIDA/ CPF: 184.317.805-25
SHSZ-P-11444	- 41°31'44,066"	- 10°53'30,684"	528,77	SHSZ-P-11443	324°17'	197,04 m	(MATR. 11.271/ CNS.01.023-1) FAZENDA POÇO COMPRIDO/ RAIMUNDO LOIOLA ALMEIDA/ CPF: 184.317.805-25
SHSZ-P-11443	- 41°31'47,852"	- 10°53'25,477"	525,08	SHSZ-M-19797	327°47'	530,48 m	(MATR. 11.271/ CNS.01.023-1) FAZENDA POÇO COMPRIDO/ RAIMUNDO LOIOLA ALMEIDA/ CPF: 184.317.805-25
SHSZ-M-19797	- 41°31'57,161"	- 10°53'10,870"	517,37	AlJ-M-2424	46°30'	783,36 m	ESTRADA VICINAL

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 00B38588-FB6B-497D-B2B9-019982CAA20E. **Av. 2/12.606 v.2/12.606 CADASTRO IMOBILIÁRIO.** O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Cadastro Ambiental Rural - **CAR n° BA-2921708-81CE.9A27.932C.4CF8.B5BC.3D56.AFFD.B986**, estando cadastrado junto ao **INCRA sob n° 999.911.627.879-0**. classificação fundiária: Pequena Propriedade Produtiva, **CCIR n 53485441226** e na Receita Federal sob **NIRF n° 9.720.817-5**. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o n° 42.609 em 22 de agosto de 2026, e averbado em 26 de fevereiro de 2026 - AV.6/12.606**

DOS ÔNUS: **AV.5/12.606 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Ação n° 8004876-81.2024.8.05.0137 - **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, referente a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, tombada sob o n° 40/00917-3, em trâmite no foro 3ª Vara dos Feitos de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Jacobina/BA.

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 abril 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.**