

EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ sob nº 60.250.776/0001-91, faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, fará realizar:

Primeiro Leilão: dia 16 de Março de 2026 às 10:10 horas

Segundo Leilão: dia 18 de Março de 2026 às 10:10 horas

Local do Leilão: Avenida Fagundes Filho, 145 – conj. 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP e pela internet no site: www.biasileiloes.com.br. As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

Descrição do Imóvel: UM TERRENO RURAL, com a área de 04,80,00 hectares (48.000,00 m²), situado no lugar denominado **“SÍTIO ESPERANÇA”**, no Bairro Colônia Joaquim Delfino, neste município de Cristina/MG, tendo o terreno, as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro, no vértice 01, de coordenadas N 7.546.650,439m e E 473.420,544m; situado nas divisas com o Sr. José Maria Maciel, deste segue por cerca de arame, com azimuth 99°27'44" e distância de 18,25m até o vértice 02, de coordenadas N 7.546.647,439m e E 473.438,544m, deste segue, com azimuth 111°47'26" e distância de 5,49m até o vértice 03, de coordenadas N 7.546.645,400m e E 473.443,644m, deste segue com azimuth 111°15'02" e distância de 19,21m até o vértice 04, de coordenadas N 7.546.638,439m e E 473.461,544m, deste segue com azimuth 120°57'50" e distância de 17,49m até o vértice 05, de coordenadas N 7.546.629,439m e E 473.476,544m, deste segue com azimuth 122°28'16" e distância de 13,04m até o vértice 06, de coordenadas N 7.546.622,439m e E 473.487,544m, deste segue por cerca de arame, com azimuth 135°49'49" e distância de 48,80m até o vértice 07, de coordenadas N 7.546.587,439m e E 473.521,544m, deste segue, com azimuth 151°06'48" e distância de 66,24m até o vértice 08, de coordenadas N 7.546.529,439m e E 473.553,544m, deste segue, com azimuth 151°41'57" e distância de 53,26m até o vértice 09 de coordenadas N 7.546.482,546m e E 473.578,794m, situado nas divisas com a Sra. Sarita Ludgero Barcelar e sua irmã Larissa Ludgero Barcelar; deste segue por cerca de arame, com azimuth 211°50'31" e distância de 216,49m até o vértice 10, de coordenadas N 7.546.298,635m e E 473.464,577m situado nas divisas com o Sr. Antonio Carlos Fonseca Pereira e outros; deste segue por cerca de arame, com azimuth 327°14'04" e distância de 25,93m até o vértice 11, de coordenadas N 7.546.320,439m e E 473.450,544m, deste segue, com azimuth 324°00'31" e distância de 117,41m até o vértice 12, de coordenadas N 7.546.415,439m e E 473.381,544m, deste segue, com azimuth 319°40'01" e distância de 69,53m até o vértice 13, de coordenadas N 7.546.468,439m e E 473.336,544m, deste segue, com azimuth 303°41'24" e distância de 3,61 m até o vértice 14, de coordenadas N

7.546.470,439m e E 473.333,544m, deste segue. com azimuth 248°11'55" e distância de 16,16m até o vértice 15, de coordenadas N 7.546.464,439m e E 473.318,544m, deste segue com azimuth 315°00'00" e distância de 4,24m até o vértice 16, de coordenadas N 7.546.467,439m e E 473.315,544m, situado as margens da estrada municipal; deste segue margeando a mesma, com azimuth 28°04'21" e distância de 204,00m até o vértice 17, de coordenadas N 7.546.647,439m e E 473.411,544m, deste segue, com azimuth 80°32'16" e distância de 6,08m até o vértice 18, de coordenadas N 7.546.648,439m e E 473.417,544m, deste segue, com azimuth 56°18'36" e distância de 3,61m até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Matrícula nº 9.524 do Cartório de Registro de Imóveis de Cristina/MG.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 231.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 129.875,81

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 18 de Março de 2026, às 10:10 horas**, no mesmo local, pelo maior lance ofertado (§ 2º do Art. 27), desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais e honorários advocatícios. Para a participação online o Arrematante deverá se habilitar no site www.biasleiloes.com.br, até uma hora antes do leilão. **Obs: Eventuais débitos de IPTU, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante.** O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 12 horas) e em favor do Credor Fiduciário, no valor integral do lance vencedor. Não será aceito pagamento mediante cheque. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. A escritura pública caso seja necessária será realizada em até 90 (noventa) dias.

O imóvel objeto do leilão será alienado em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontra inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado. Caso necessite de regularização da área construída, esta será por conta do arrematante.

Conforme alteração da Lei 9514/97, artigo 27, pela lei 13.465/17 § 2-B, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, conforme esse edital.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese do imóvel arrematado estar ocupado

ou locado, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

Mais informações no escritório do Leiloeiro. Tel (11) 4083-2575.

Eduardo Consentino, Matrícula – JUCESP 616 – Leiloeiro Oficial – (João Victor Barroca Galeazzi – preposto em exercício) – www.biasileiloes.com.br