

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAIS
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, subsidiária integral do Banco do Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.043.050/0001-32, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Torre Sul, 1º andar, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal, CEP 70040-912, representada por seus procuradores habilitados por instrumento público de procuração (5º Cartório de Notas de Taguatinga/DF, livro 4057, fls. 074, prot.: 948474), informa que promoverá os leilões públicos extrajudiciais, de acordo com os artigos 26, 27 e parágrafos, da Lei Federal nº 9.514/97 com as alterações incluídas pelas Leis Federais: nº 10.931/04, nº 13.043/14, nº 13.465/17 e nº 14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Alegrete/RS**, em decorrência da ausência de pagamento, do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Publica, de Venda e Compra de Imóvel Mediante Consórcios de Imóveis, Garantido por Alienação Fiduciária Grupo(s)/Cota(s) nº(s) 588 - 7745 do contrato nº 2453646, firmadas entre as partes em 05/01/2022, registrados nos R.1/37.166 e R.2/37.166 com consolidação à Av.5/37.166 da **MATRÍCULA Nº 37.166 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE/RS**, na qual figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCELO VESTENA BALZAN**, brasileiro, pecuarista, nascido em 24/04/1976, filho de Leonildo Balzan e Lourdes Vestena Balzan, portador da CNH nº. 01850854283, emissão do DETRAN RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 899.661.200-68, com endereço eletrônico: ivanevbalsan@hotmail.com, casado sob o regime de comunhão universal de bens, em 21/07/1999, na vigência da Lei 6515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial nº 1.686/176, lavrada em 25/06/1999, no Cartório de Serviços Notariais e de Registro da Cidade de Faxinal do Soturno - RS, e registrada no Registro Auxiliar sob nº 36.941 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete/RS com **IVANE VENDRAME BALZAN**, brasileira, pecuarista, nascida em 12/06/1981, filha de Ivo Vendrame e Acleni Maria Ceolin Vendrame, portadora da CNH nº 05910916391, emissão do DETRAN RS, em 10/01/2018, inscrita no CPF/MF sob o nº 980.142.690-04, com endereço eletrônico: michellebalzan@hotmail.com, residentes e domiciliados à Rua Alvaro Ignacio de Medeiros Nº 530 Casa, Atlantida, CEP 97.545-050 e Rua Vicente Vargas Carvalho nº 415, Prédio, Lote 12 Quadra 03,

Casa nº 415 e 419, Bairro Alberto Grande, Alegrete/RS, CEP 97545-740. 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: 16/10/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 491.969,16

2º Leilão: 29/10/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 250.904,27

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.

MATRÍCULA Nº 37.166 DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ALEGRETE - RIO GRANDE DO SUL - CNM: 099275.2.0037166-60. IMÓVEL: UM PRÉDIO DE ALVENARIA, CASA Nº 415, situado nesta cidade, no Bairro Alberto Grande, na Rua Vicente Vargas Carvalho nº 415, localizado de frente, à direita de quem olha da Rua, direção leste, com a área de 105,26m², individualizado da seguinte forma: 01 garagem, 01 estar, 01 cozinha, 01 circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 suíte com banheiro privativo, 01 área de serviço e 01 área churrasqueira, piso de cerâmica e porcelanato, cobertura de telhas de cerâmica e fibrocimento, laje pré-moldada, servido por instalações hidrossanitárias e elétricas com fossa séptica; edificado sobre o terreno designado pelo nº 12, da quadra nº 03, de formato regular, com a área de 303,75m², situado do lado ímpar da numeração, distante 25m00 da esquina com a Rua Álvaro Ignácio de Medeiros, com as seguintes medidas e confrontações: 22m50 ao norte, com os terrenos nº 08 (Mat. 30.194) e 09 (Mat. 8.087); 22m50 ao sul, com o terreno nº 13; 13m50 ao leste, com o terreno nº 19 (Mat. 30.196); 13m50 ao oeste, com a Rua Vicente Vargas Carvalho; localizado no quarteirão formado pelas seguintes ruas: norte, Rua Álvaro Ignácio de Medeiros; sul, Rua Joaquim do Prado Lima; leste, Rua 1º de Maio; oeste, Rua Vicente Vargas Carvalho. **A esta unidade corresponde à área real de 151,875m², de uso exclusivo do terreno onde está assentado; fração ideal de 0,5000 no terreno e coisas de uso comuns. Av.6/37.166 CADASTRO MUNICIPAL E CEP** cadastrados na prefeitura municipal sob nº 97545-740, Inscrição Municipal sob nº 31646 - **Propriedade consolidada - título prenotado sob o nº 24.467 em 05 de agosto de 2026, e averbado em 27 de agosto de 2026 - Av.5/37.166**

Endereço: PREDIO, LOTE 12 QUADRA 03, CASA N 415 E 419, RUA VICENTE VARGAS CARVALHO N 415, BAIRRO ALBERTO GRANDE , ALEGRETE/RS - CEP: 97545-740.

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 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 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\$116.943,99 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 2º leilão (artigo 27, parágrafo 2º-B, da Lei nº 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 2º leilão e direito de preferência atualizados até SETEMBRO 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