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)**, 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 nº14.711/23**, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Portão/RS**, **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 Grupo(s)/Cota(s) nº(s): 578/5384 do contrato 2475916, firmadas entre as partes em 08/10/2021,** registrado no R.22/6347 E R.23/6347 com consolidação à Av.30/6347 da **MATRÍCULA Nº 6347 DO OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE PORTÃO/RS** na qual figuram como **Devedores Fiduciantes: BEM VIVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (denominação social anterior: GALLINA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., alterada conforme Av.29/6.347), inscrita no CNPJ sob o nº 28.942.284/0001-54, NIRE 43208193222, com sede na Rua Sapucaia, nº 494, Bairro Niterói, Canoas/RS, CEP 92110-480, representada por seu sócio MARCOS DE OLIVEIRA LOUREIRO, inscrito no CPF sob o nº 614.796.400-34 e RG nº 6069918941 SSP/SP**. 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 14:00h – Valor: R$ 193.358,10
2° Leilão: 26/11/2026 a partir das 14:00h – Valor: R$ 157.413,40

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 Nº 6347 DO OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE PORTÃO/RS, CNM: 09868.2.0006347-14 - Uma fração de terras, zona rural deste município, lugar denominado "Macaco Branco", com área superficial de 22.000,00m² (vinte e dois mil metros quadrados), mais ou menos, com as seguintes confrontações: Ao NORTE, com terras que são ou foram de João Maurer e com Nestor Eissmann; SUL, com terras que são ou foram de Nestor Eissmann; LESTE, com terras que são ou foram de Nestor Eissmann; OESTE, com terras que são ou foram de João Maurer. **Cadastro no INCRA sob o nº 851.116.004.227-7. Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) sob o nº 2.027.401-7. Objeto da Matrícula nº 6.347 do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Portão/RS, sob o Código Nacional de Matrícula (CNM) retificado nº 098681.2.0006347-82. Propriedade consolidada – título prenotado sob o 63429 em 05 de agosto de 2026, e averbado em 17 de setembro de 2026 – Av.30/6347**

DOS ÔNUS: Em cumprimento ao princípio da ampla publicidade e ao dever de informação inerente às alienações públicas, discrimina-se o rol completo e atualizado dos ônus, ações e constrições constantes na matrícula imobiliária nº 6347:

1. **Av.26/6.347 (indisponibilidade decorrente do Processo nº 5001519-85.2020.8.21.0155 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Portão/RS)**
2. **Av.27/6.347 (indisponibilidade decorrente do Processo nº 5006692-71.2024.8.21.0019 da 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo/RS contra a devedora fiduciante).**

Nos termos expressos do artigo 27, §§ 11 e 12, da Lei nº 9.514/1997, incluídos pela Lei nº 14.711/2023, as constrições e indisponibilidades de qualquer natureza incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel em leilão, sub-rogando-se os titulares das ordens judiciais exclusivamente sobre eventual saldo que sobejar da arrematação.

Cumpre informar que o credor fiduciário deseja que as intimações sejam realizadas nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA NONA do contrato de compra e venda e financiamento: CLÁUSULA DÉCIMA NONA– DA SOLIDARIEDADE, figurando na operação dois ou mais COMPRADORES, todos se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CREDORA.

Endereço: FRACAO DE TERRAS, MACACO BRANCO, PORTAO/RS - CEP: 93180-992.

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$ 157.413,40, 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 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 Nº754 ano 2007.