

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

PATRICIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA, Leiloeira Oficial devidamente inscrita na **JUCER** sob o nº **29/2020**, com escritório localizado na Rua Panamá, 2516 – Embratel– Porto Velho – RO, no exercício de suas prerrogativas legais e em estrito cumprimento às determinações do Credor Fiduciário, bem como às disposições contidas na **Lei nº 9.514/97**, notadamente seu artigo 27 e parágrafos subsequentes, torna público o presente EDITAL. Este instrumento visa levar a conhecimento de todos os interessados a realização de Leilão Público Eletrônico, que se processará através do portal virtual **www.pimentelleiloes.com.br**, para a alienação dos imóveis adiante descritos, cujas propriedades foram fiduciariamente consolidadas em nome do **CREDISIS CREDIARI – COOPERATIVA DE CRÉDITO LTDA**, nos termos da **Cédula de Crédito Bancária nº 0015072903**.

I. DO CREDOR FIDUCIÁRIO E REPRESENTAÇÃO

O presente procedimento de leilão é conduzido por autorização expressa do **CREDISIS CREDIARI – COOPERATIVA DE CRÉDITO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o nº **03.222.753/0001-30**. Sua sede está situada na Rua Calçada Heitor Villa Lobos, nº 3613, Setor Institucional, CEP 76.872-866, na cidade de Ariquemes-RO, e seu endereço eletrônico para contato é **credari@credisis.com.br**. Neste ato, o Credor Fiduciário é legitimamente representado pelo seu **Diretor Executivo, ROBERTO LUIZ VICARI**, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH no 00681551774 DETRAN-RO e do **CPF nº 171.827.279-00**, residente na Rua Ingazeiro nº 1443, Setor 01, na cidade de Ariquemes-RO.

II. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES, INTERVENIENTES GARANTIDORES E AVALISTAS

Os imóveis objeto do presente leilão foram originalmente oferecidos em alienação fiduciária em garantia por **RS TRANSPORTE DE CARGAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ 54.229.262/0001-51**, com sede na Avenida Marechal Rondon, nº 630, Bairro Centro, Setor 201, Quadra 00024, CEP 76.900-058, no município de Ji-Paraná-RO, bem como seu sócio representante e avalista **RENATO SILVA**, brasileiro, casado, inscrito no **CPF 463.625.259-49**, residente na Rodovia 364, Lote 06, S/Nº, Bairro Zona Rural, CEP 76.878-899, no município de Ariquemes-RO, e sua cônjuge **TERESA CRISTINA SILVEIRA SILVA**, brasileira, casada, inscrita no **CPF 032.335.569-26**, residente na Rodovia 364, Lote 06, S/Nº, Bairro Zona Rural, CEP 76.878- 899, no município de Ariquemes-RO, bem como seu avalista **THIAGO PIO DA SILVA**, brasileiro, em união estável, inscrito no **CPF 054.627.179-03**, residente na Avenida São Paulo, nº 2971, Setor Jardim Paulista, CEP 76.871-275, no município de Ariquemes-RO, e sua cônjuge **PAOLA REGINA SLEMER**, brasileira, em união estável, inscrita no **CPF 039.709.429-93**, residente na Avenida São Paulo, nº 2971, Setor Jardim Paulista, CEP 76.871-275, no município de Ariquemes-RO, e sua interveniente garantidora **ADRIANA CRISTINA DA SILVA FRANCA**, brasileira, casada, sócia proprietária, inscrita no **CPF nº 519.689.832-87**, residente na Rua Santo André, nº 4610, Bairro Condomínio São Paulo, CEP 76.874-501 do município de Ariquemes-RO, bem como seu cônjuge **ELIEL FRANCA DA SILVA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no **CPF 299.103.582-04**, residente na Rua Santo André, nº 4610, Bairro Condomínio São Paulo, CEP

76.874-501 do município de Ariquemes -RO. O procedimento de consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário foi deflagrado em virtude do não pagamento do saldo remanescente referente à segunda parcela da **Cédula de Crédito Bancário – CCB C.A.C. PESSOAL PF – CCB nº 0015072903**, formalizada na cidade de Ariquemes-RO em 20 de dezembro de 2024, cujo vencimento se deu em 15 de dezembro de 2025. O garantidor fiduciante foi regularmente intimado para purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, conforme certidão lançada pelo Cartório de Registro de Imóveis, contudo, permaneceu inerte, o que ensejou a consolidação da propriedade dos bens em nome do Credor Fiduciário, em observância ao disposto no **§ 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97**.

III. DOS LEILÕES

Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica, por intermédio do site www.pimentelleiloes.com.br, nas datas e horários a seguir especificados, observando o horário oficial de Rondônia:

1º LEILÃO: 16 de abril de 2026, às 10h00min.

2º LEILÃO: 17 de abril de 2026, às 10h00min.

IV. DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL, AVALIAÇÃO E LANCE MÍNIMO (MATRÍCULA Nº 17.529)

IV.1. Descrição Detalhada do Imóvel

O objeto do presente edital é o Lote 11, Quadra 05, Loteamento denominado “Jardim Eldorado”, situado na Cidade de Ariquemes – RO, com área de 360,0000 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações seguintes: **FRENTE**: Rua Portinari, com 12,00 metros; **FUNDOS**: Lote 08 da Gleba 04, com 12,00 metros; **LATERAL DIREIRA**: Lote 12, com 30,00 metros, **LATERAL ESQUERDA**: Lote 10, com 30,00 metros. O Imóvel situa-se no lado Ímpar, aproximadamente 84,00 metros da esquina da rua Portinari com o Lote 08 da Gleba 04. **Inscrição Cadastral: 54.0005.00.0011. Avaliado em R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais).**

Benfeitorias: O imóvel possui edificação residencial unifamiliar com aproximadamente 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), padronizada, com ótima arquitetura e grau de aproveitamento de ambientes. Nesse sentido, pode-se fazer a seguinte descrição das benfeitorias e edificação:

Edificação em alvenaria com aproximadamente 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), divididos em: 01 suíte master com closet, 02 quartos, sala de estar, escritório, cozinha gourmet, 02 banheiros sociais, lavanderia, despensa e varanda com garagem ampla e coberta. Acabamento de piso de porcelanato, forro em gesso acartonado e cobertura de telha de porcelanato. Possui ainda piscina. A edificação apresenta um bom estado de conservação e é contemplada com painéis de energia solar, devidamente instalados.

IV.2. Avaliação e Valores de Lance Mínimo

O imóvel acima descrito foi avaliado em **R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)**.

No Primeiro Leilão, a ser realizado em **16 de abril de 2026** às 10h00min, o lance mínimo para arrematação do imóvel será de **R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)**.

No **Segundo Leilão**, a ser realizado em **17 de abril de 2026** às 10h00min, caso o imóvel não seja arrematado no primeiro, o lance mínimo será igualmente de **R\$ 571.667,62 (quinhentos e setenta e um mil, seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e dois centavos)**.

É importante ressaltar que o lance mínimo do segundo leilão corresponde ao valor da dívida consolidada, acrescida de todas as despesas decorrentes do procedimento de consolidação da propriedade e do próprio leilão, incluindo prêmios de seguro, encargos legais, honorários advocatícios, bem como despesas de avaliação, ou seja, a integralidade dos custos incorridos até a presente fase.

V. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO

As condições a seguir regerão a participação no leilão, a arrematação e a formalização da venda dos imóveis, sendo de conhecimento e aceitação obrigatória por todos os interessados:

V.1. Advertências e Informações Essenciais

Todos os interessados ficam advertidos de que o arrematante será responsável pelo pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor. A comissão do leiloeiro não integra o valor do lance ofertado, sendo um encargo adicional. O Credor Fiduciário reserva-se o direito de, a qualquer momento, retirar o lote do leilão, conforme seu critério e necessidade, ou de não liberar o bem pelo maior preço alcançado, através da leiloeira. Caso o devedor fiduciante efetue o pagamento da dívida após a publicação do presente edital, o Credor cobrará, a título de honorários do leiloeiro, o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total da dívida.

V.2. Da Forma de Pagamento e Condições de Parcelamento

A forma de pagamento aceita poderá ser à vista ou parcelada, a critério do arrematante, observadas as seguintes condições:

V.2.1. Pagamento à Vista

Na modalidade de pagamento à vista, o valor integral da arrematação, acrescido da comissão do leiloeiro, deverá ser quitado em até 2 (dois) dias úteis após a data da arrematação. A não compensação dos cheques entregues, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, sem gerar qualquer efeito para as partes ou terceiros, e sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Credor Fiduciário, ficando o imóvel liberado para nova alienação.

V.2.2. Pagamento Parcelado

Em atenção à solicitação da diretoria do Credor Fiduciário, será admitido o pagamento parcelado do valor da arrematação, mediante o pagamento de um sinal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total, podendo o saldo remanescente ser quitado em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela taxa de juros de 1% (um por cento) ao mês, acrescida da variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). A formalização do parcelamento dependerá da aprovação do Credor Fiduciário e da assinatura de Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, observando-se a necessidade de compatibilização com as políticas de crédito da instituição; sendo que a não

observância das condições de pagamento do sinal ou das parcelas subsequentes, nos termos do instrumento de parcelamento, ensejará a execução do contrato nos termos da Lei nº 9.514/97.

V.3. Da Natureza da Venda e Estado do Imóvel

A venda será efetuada em caráter “ad corpus”, o que significa que o arrematante adquire o imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações de área, sejam elas quais forem. As áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário. Por conseguinte, o arrematante não poderá exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel, nem alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação ou localização do bem. Não será cabível, portanto, pleitear a rescisão da venda ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, eximindo-se o vendedor da responsabilidade pela evicção, exceto se detectada ação ou medida judicial que questione a propriedade do vendedor, após decisão judicial transitada em julgado.

V.4. Das Despesas de Aquisição e Regularização

Todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel no leilão correrão por conta exclusiva do comprador. Estas despesas incluem, mas não se limitam a: Escritura Pública, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel (se aplicável), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, bem como todas as obrigações e direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio e demais encargos correlatos.

Conforme o parágrafo único do Art. 130 do Código Tributário Nacional, o bem arrematado em hasta pública é livre de ônus tributários anteriores à arrematação, que são sub-rogados no preço da arrematação. No entanto, quaisquer outras regularizações de natureza fiscal ou documental, incluindo, mas não se limitando a averbações de construções, retificações de área, ou quaisquer outras exigências de cartórios ou repartições públicas (inclusive previdenciárias), serão de responsabilidade e custeio exclusivo do comprador.

V.5. Da Participação no Leilão

Os interessados em participar do leilão, sejam pessoas físicas ou jurídicas, deverão providenciar sua habilitação prévia junto à leiloeira. Pessoas físicas deverão fornecer cópias de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento). Pessoas jurídicas deverão apresentar cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Menores de 18 anos somente poderão adquirir bens se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

V.6. Dos Impedimentos para Aquisição

É expressamente vedada a alienação para compradores que possuam restrições cadastrais, que estejam em mora perante o Credor Fiduciário, ou que figurem em cadastros de órgãos de proteção ao crédito, como SERASA, SPC, entre outros. Caso seja constatada qualquer uma dessas situações durante a realização do evento, o imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do Credor Fiduciário.

Se a constatação ocorrer após o encerramento do leilão, a venda poderá ser considerada sem efeito, também a critério do Credor.

V.7. Da Posse e Desocupação do Imóvel

É fundamental esclarecer que o Credor Fiduciário não detém a posse física do imóvel ou suas chaves. Desse modo, a responsabilidade pela realização de todos os procedimentos administrativos ou judiciais necessários para a imissão na posse do imóvel será exclusiva do arrematante. Após a arrematação e a devida compensação bancária do valor integral do lance (para vendas à vista) ou do sinal (para vendas parceladas), operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constitui. O arrematante deverá providenciar seu ingresso no imóvel, podendo fazê-lo após os prazos estabelecidos para compensação ou registro do instrumento. Todas as providências e despesas para a desocupação de imóveis eventualmente ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do comprador.

V.8. Da Formalização da Venda: Escritura Pública ou Instrumento Particular

Nas vendas à vista, será lavrada a competente escritura pública de compra e venda. **Nas vendas a prazo, será celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adieto de Alienação Fiduciária em Garantia.** Este instrumento deverá ser registrado na matrícula do imóvel pelo comprador, que terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura, para apresentar ao Credor Fiduciário a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, juntamente com a certidão atualizada da matrícula do imóvel e a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. As escrituras públicas serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Credor Fiduciário.

V.9. Da Impossibilidade de Arrependimento e Perdas e Danos

O lance declarado vencedor não comporta arrependimento unilateral. Assim, uma vez notificado o comprador para a formalização da escritura pública ou instrumento, e não sendo estes devidamente formalizados por sua iniciativa, o comprador perderá, em proveito do Credor Fiduciário, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, acrescido da comissão da leiloeira, incluindo as arras (se houver). Tal verba destina-se a ressarcir o Credor pelos prejuízos decorrentes do uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, em razão do período em que o bem permaneceu à disposição do arrematante, perdendo este todos os direitos relacionados à compra efetuada. O imóvel, conseqüentemente, será liberado ao Credor Fiduciário, de imediato, para nova venda.

V.10. Da Responsabilidade Fiscal e de Encargos

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos que incidem sobre o imóvel serão de responsabilidade do Credor Fiduciário até a data do leilão, exceto se houver disposição diversa na descrição específica do imóvel, caso em que a responsabilidade será exclusiva do comprador, independentemente da data dos fatos geradores. Tais débitos deverão ser quitados junto aos respectivos credores até a data da outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do instrumento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Credor Fiduciário, apurados até a data da venda, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

V.11. Da Hipótese de Evicção

Os imóveis disponibilizados à venda podem, eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames administrativos ou judiciais, cujos resultados e baixas serão suportados pelo Credor Fiduciário. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Credor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial transitada em julgado. Tais demandas não constituirão, em nenhuma hipótese, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá exclusivamente ao limite do preço de venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do leiloeiro. Não será conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

V.12. Do Foro de Eleição

Fica eleito o Foro da Comarca de Ariquemes - RO para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

VI. DISPOSIÇÕES FINAIS

Informações adicionais e esclarecimentos sobre o presente leilão podem ser obtidos no site da Leiloeira: www.pimentelleiloes.com.br ou pelos telefones: **69-99302-3330**. O presente edital é publicado para que todos os interessados tomem conhecimento e não possam alegar desconhecimento dos termos aqui estabelecidos. A participação no leilão implica na plena aceitação de todas as condições contidas neste edital.

Ariquemes-RO, 16 de março de 2026.

PATRICIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA
Leiloeira Oficial JUCER 029/2020