

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 0095004442**.

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 crediari@credisis.com.br. Neste ato, o Credor Fiduciário é legitimamente representado pelo seu **Diretor Financeiro, ANTONIO KUNIO HASHIMOTO, brasileiro, casado, diretor financeiro, filho de Kiichi Hashimoto e Kazume Chuzo Hashimoto, portador da CNH nº 02640163000 DENATRAN/RO, inscrito no CPF: 238.195.709-00, residente na rua Ourinhos, nº 5577, CEP 76.874-501, Condomínio São Paulo, no município de Ariquemes-RO, e-mail antonio.kunio@credisis.com.br.**

II. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES, INTERVENIENTES GARANTIDORES E AVALISTAS

O imóvel objeto do presente leilão foi originalmente oferecido em alienação fiduciária em garantia por **JOAO LUIZ CALENTE**, brasileiro, casado, produtor agropecuário, portador da CNH 03339038348 DETRAN/RO, **inscrito no CPF 325.448.472-04**, residente e domiciliado na Linha 10, Lote 23/B, GB 10, PT 178, S/Nº, Zona Rural, CEP 76.968-899, no município de Cacoal-RO, e seu cônjuge **ILDA RODRIGUES DOS REIS CALENTE**, brasileira, casada, portadora do RG Nº 000987935 SESDC/RO, **inscrita no CPF 518.260.032-15**, residente e domiciliada na Linha 10, Lote 23/B, GB 10, PT 178, S/Nº, Zona Rural, CEP 76.968-899, no município de Cacoal-RO, bem como seu avalista **FABIO LUIZ CALENTE**, brasileiro, casado, portador da CNH 04882309118 DENATRAN/RO, **inscrito no CPF 017.335-972-80**, residente e domiciliado na Linha 10, Lote 23, Gleba 10, Poste 178, S/Nº, Zona Rural, CEP 76.968-899, no município de Cacoal-RO, e seu cônjuge **MELISSA MEL SOARES DUTRA CALENTE**, brasileira, casada, portadora do RG 1607925 SDEC/RO, **inscrita no CPF 705.930.642-08**, residente e domiciliada na Linha 10, Lote 23, Gleba 10, Poste 178, S/Nº, Zona Rural, CEP 76.968-899, no município de Cacoal-RO, bem como seu interveniente garantidor **VALDEMIR MANQUERO - ESPÓLIO**, brasileiro, divorciado, Engenheiro Agrônomo, portador da CNH 02699148240 SENATRAN/RO, **inscrito no CPF 906.007.548-04**, residente na Rua Pimenta Bueno, S/Nº, Centro, CEP 76.992-000, do município de Guaporé-RO, Representado neste ato pelo INVENTARIANTE **CRISTIANO DA SILVA E SILVA**, brasileiro, casado, Sócio proprietário, portador do RG 587825 SSP-RO, **inscrito no CPF 645.985.352-53**,

residente na Rua da Amizade, Nº 90, Colina Park II, CEP 76.914-999, do município de Ji-Paraná-RO, bem como sua interveniente garantidora **MARIA ISABEL SOUSA GOIS**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG 212564 SSP-RO, inscrita no CPF **421.034.282-34**, residente na rua Pinheiro Machado, nº 1061, Bairro Incra, do município de Cacoal-RO, CEP 76.965-862. O procedimento de consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário foi deflagrado em virtude do não pagamento do saldo remanescente referente à **primeira parcela da Cédula de Crédito Bancário – CCB C.A.C. PESSOAL PF – CCB nº 0095004442**, formalizada na cidade de Ariquemes-RO em **17 de junho de 2024, cujo vencimento se deu em 05 de junho 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: 04 de junho de 2026, às 10h00min.

2º LEILÃO: 05 de junho de 2026, às 10h00min.

IV. DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL, AVALIAÇÃO E LANCE MÍNIMO (MATRÍCULA Nº 3.839)

IV.1. Descrição Detalhada do Imóvel

O objeto do presente edital é o Lote 83 (oitenta e três), Gleba 05 (cinco) – Setor Roosevelt, Gleba Corumbiara, denominado Sítio Souza, situado no Ramal da RO-482, em Pimenta Bueno/RO. Matrícula **3.839** de 08 de maio de 1997, no Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Pimenta Bueno. Área de 183,8888ha (cento e oitenta e três hectares, oitenta e oito ares e oitenta e oito centiares), encerrando um perímetro de 8.924,91m (oito mil, novecentos e vinte e quatro metros e noventa um centímetros), com os seguintes limites e confrontações seguintes: **NORTE:** Com os lotes 88 e 82 da Gleba 05 do setor Roosevelt; **ESTE:** Com o lote 82 da Gleba 05 do Setor Roosevelt; **SUL:** Com os lotes 69 e 84 da Gleba 05 do Setor Roosevelt; **OESTE:** Com o lote 84 da Gleba 05 do setor Roosevelt. Cadastrado junto ao INCRA sob nº 001.066.037.087-6. **Avaliado no valor de R\$ 3.360.490,66 (três milhões, trezentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa reais e sessenta e seis centavos).**

Benefitorias:

1. Aproximadamente 70,98 hectares de pastagem forrageira;
2. 2,7 km de cerca. Arame liso, 5 fios, palanques de 4x4 metros, bom estado de conservação;
3. 3 cochos de madeira, cobertos com 4 metros de comprimento;

IV.2. Avaliação e Valores de Lance Mínimo

O imóvel acima descrito foi avaliado em **R\$ 3.360.490,66 (três milhões, trezentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa reais e sessenta e seis centavos).**

No Primeiro Leilão, a ser realizado em **04 de junho de 2026** às 10h00min, o lance mínimo para arrematação do imóvel será de **R\$ 3.360.490,66 (três milhões, trezentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa reais e sessenta e seis centavos)**.

No Segundo Leilão, a ser realizado em **05 de junho de 2026** às 10h00min, caso o imóvel não seja arrematado no primeiro, o lance mínimo será igualmente de **R\$ 772.164,97 (Setecentos e setenta e dois mil, cento e sessenta e quatro reais e noventa e sete 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, 04 de maio de 2026.

PATRICIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA
Leiloeira Oficial JUCER 029/2020

