EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 08 de janeiro de 2027 às 10h00min (Horário de Brasília)

2º LEILÃO: 15 de janeiro de 2027 às 10h00min (Horário de Brasília)

LOCAL: www.lancevip.com.br

Evanilde Aquino Pimentel Leiloeira Oficial JUCER nº 015/2009, com escritório na Rua Clea Mercês, 4785, Agenor de Carvalho, Porto Velho/RO **FAZ SABER** a todos quanto o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo eletrônico através do site www.lancevip.com.br nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo **Credor Fiduciário** COOPERATIVA DE CRÉDITO DA AMAZÔNIA - SICOOB AMAZÔNIA, instituição financeira não bancaria, sem fins lucrativos e , inscrita no CNPJ sob n 05.203.605/0001-01, estabelecida na Avenida Ayrton Senna, n. 1109, Setor 01, na cidade de Buritis, Rondônia, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nr. 1216724, na qual figura como **Emitente e Fiduciante:** LARIZA DE OLIVEIRA FREITAS, brasileira, produtora agropecuária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, portadora do CPF nº 658.397.572-68, C.I. nº 616.221 SESDEC/RO, residente e domiciliada na Rua Ourinhos, nº 5710, Condomínio São Paulo, Ariquemes/RO e **Garantidor fiduciante:** ROMILDO DE FREITAS ANDRÉ, brasileiro, eletricista de instalações, casado com a Fiduciante sob o regime de comunhão parcial de bens, portador do CPF nº 847.238.072-68, C.I. nº 909.149 SESDEC/RO, residente e domiciliado na Rua Ourinhos, nº 5710, Condomínio São Paulo, Ariquemes/RO.

No dia **08 de janeiro de 2027 às 10h00min (Horário de Brasília)** , em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 1.553.510,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta e três mil, quinhentos e dez reais);**

Advertências:

1) O arrematante pagará, no ato do leilão, o valor da arrematação e o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a **5% (cinco por cento)** do lance vencedor. O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado. A forma de pagamento aceita será somente à vista.

2) Caso o executado pague a dívida após a publicação do edital, o exequente cobrará 2% sobre o valor da dívida referente honorários da leiloeira.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Imóvel urbano, Lote 37, Quadra 39, do loteamento denominado “Condomínio Residencial São Paulo”, situado na Rua Ourinhos, nº 5710, Ariquemes/RO, CEP 76874-501, com área total de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Rua Ourinhos, com 10,00 metros; FUNDOS: Lote 38, com 10,00 metros; LATERAL DIREITA: Lote 39, com 25,00 metros; LATERAL ESQUERDA: Lote 35, com 25,00 metros. O imóvel situa-se no lado ímpar, aproximadamente 50,80 metros da esquina da Rua Ourinhos com a Rua Sorocaba. Inscrição Cadastral nº 057.0039.00.00037.01. Edificado com prédio residencial em alvenaria, de alto padrão de acabamento, com 206,27m² de área construída (Carta de Habite-se nº 249/2024), em um pavimento, composto por sala de estar com pé-direito duplo, sala de jantar, 3 suítes, cozinha gourmet, lavanderia, 3 jardins de inverno, despensa e garagem, localizado em condomínio residencial planejado, com via pavimentada, rede de água, iluminação pública e internet. Matriculado sob nº 16.021 (CNM 157511.2.0016021-39) perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ariquemes/RO, com a propriedade consolidada em nome do Credor Fiduciário (AV-5-16.021).

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **15 de janeiro de 2027 às 10h00min (Horário de Brasília)**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 776.755,00 (setecentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais);**

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” Em caso de arrematação do imóvel, o comprador exime o vendedor da responsabilidade pela evicção, conforme previsto no artigo 448 do Código Civil/2002, exceto se detectada qualquer ação ou medida judicial colocando em questão a propriedade do vendedor, após a definitiva decisão judicial, transitada em julgado, quando então o vendedor devolvera ao arrematante os valores pagos, devidamente corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ficando sem efeito a arrematação neste Leilão. O comprador deverá cientificar-se previamente das obrigações e direitos

constantes das especificações. O imóvel será vendido no estado em que se encontra não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação, bem como da localização do imóvel adquirido, não sendo cabível pleitear a rescisão da venda em tais hipóteses. O lance mínimo do segundo leilão corresponde ao valor da dívida acrescido das despesas, prêmios de seguro, dos encargos legais, honorários, avaliação, ou seja, todas as despesas que se deram em decorrência do procedimento de consolidação e leilão do imóvel.

DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: Impostos e taxas perante a prefeitura e condomínio serão assumidos pelo comprador, salvo disposição em contrário de eventuais alterações neste edital. Correrão por conta do comprador todas as despesas e providencias relativas à aquisição do imóvel no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio e etc. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

Do procedimento de venda: O bem será vendido, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado pela avaliação do imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, o lote de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio da leiloeira. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pela leiloeira, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações nas descrições do imóvel, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.lancevip.com.br cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.
Da participação no leilão: O interessado, sendo pessoa física, deverá realizar cadastro no site da leiloeira, juntando cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.
Dos impedimentos para aquisição: É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o Vendedor ou, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do Vendedor. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do Vendedor.
Da posse do Imóvel: Importante frisar que o credor não está de posse do imóvel, sendo responsabilidade do arrematante realizar todos os procedimentos administrativos ou judiciais necessários para se imitir na posse do imóvel.
Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel: O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.
Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias: O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis onde está matriculado e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.
Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel: O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da

arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão da leiloeira: O comprador deverá pagar em até 2 dias úteis, após a arrematação, a importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) a leiloeira em conta indicada pela referida. O pagamento relativo ao valor integral fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, o não pagamento, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante: O lance declarado vencedor não comporta arrependimento unilateral, portanto, após notificado o(a) Comprador(a) para a formalização da escritura pública ou Instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, mais a comissão da leiloeira, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia: Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como das Condições Específicas para os imóveis rurais adiante descritas, será formalizada a escritura pública de venda e compra, As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matricula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Havendo inadimplência do(a) Comprador(a) após a apresentação por este de comprovação do Instrumento, devidamente registrado na matrícula do imóvel ao Vendedor, serão adotadas todas as condições estabelecidas na Lei 9.514/97, conforme disposto no Instrumento.

Das despesas com a transferência dos imóveis: Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Da cláusula constituti e da transferência da posse dos imóveis desocupados: a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, Confirmadas as compensações bancárias, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima. No caso do imóvel em questão reitere-se que o credor não detém a posse formal do imóvel, ou suas chaves, sendo responsabilidade do arrematante realizar todos os procedimentos administrativos ou judiciais necessários para se imitir na mesma uma vez que após as compensações citadas acima todos os direitos relativos a referida lhe são transmitidos automaticamente

Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis ocupados :Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, serão transferidos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente.

Dos imóveis ocupados, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia. O artigo 30 da citada Lei estabelece a possibilidade dos cessionários ou sucessores do fiduciário, pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos imóveis identificados pela sigla “AF”, que se encontrem ocupados por devedores fiduciantes, antecessores do ora Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o Vendedor de qualquer

responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis: Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Vendedor, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de Condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

Das vendas condicionadas ao não exercício de direito de preferência: Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação à quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. A escritura pública definitiva ou Instrumento, será outorgada ou emitida, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária” acima exposto. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os cheques entregues pelo arrematante ao Vendedor e Leiloeiro, serão restituídos.

Da hipótese de evicção e respectiva indenização: Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor. Fica esclarecido que no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da 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 sendo 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.

Das condições específicas: O comprador deve cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel; O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, seja de que natureza for em especial por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

Da não configuração de novação ou renúncia de direitos: A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

Do enquadramento perante o COAF: Vendedor declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, conforme Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

Da intimação e notificação dos devedores fiduciantes: Os devedores fiduciantes ficam, por meio deste edital, intimados e notificados da designação dos leilões extrajudiciais, nos termos da Lei nº 9.514/97, para a venda do imóvel objeto da alienação fiduciária, com vistas ao cumprimento das obrigações inadimplidas, devendo observar as condições estabelecidas para a regularização do débito. Destaca-se que foram também enviadas intimações pessoais acerca da designação dos leilões descritos no presente edital para os endereços cadastrados no contrato original.

Do foro de eleição: Fica eleito o Foro da Comarca de Buritis - RO, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

Outras informações no site da Leiloeira: **www.lancevip.com.br** ou pelo telefone: **(69) 99900-9299.**

EVANILDE AQUINO PIMENTEL
Leiloeira Oficial