

EDITAL DE PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÕES EXTRAJUDICIAL

Alienação Fiduciária Lei Federal 9.514/97

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, **JUCESP n° 754**, devidamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede no SAUN Qd. 5, lote B, 1° andar, Torre Sul, Asa Norte, Brasília (DF), inscrita no CNPJ sob o número 06.043.050/0001-32, com seu Estatuto Social Consolidado registrado na JUCIS/DF n°2144050, em 09/08/2023, através da procuração pública do 5° Cartório de Notas de Taguatinga/DF, livro 3985, fls. 125, prot: 938451: **DANIEL NUNES ROMERO**, brasileiro, casado, advogado, CPF/MF 167.809.378-51, Cédula de Identidade Profissional OAB/SP 168.016, OAB/TO 7.326; OAB/SC 41.208; OAB/RJ 185.796; OAB/PR 71.708; OAB/MG 150.740; OAB/GO 37.005; OAB/DF 38.497, 2) **FLAVIA DOS REIS SILVA**, brasileira, casada, advogada, CPF/MF 289.539.788-07, Cédula de Identidade Profissional OAB/SP 226.657, OAB/BA 83.867, OAB/DF 82.181, OAB/ES 41.150, OAB/SC 73.204 e 3) **THIAGO RIBEIRO SENATORI**, brasileiro, casado, advogado, Cédula de Identidade Profissional OAB/SP 336.587, e CPF/MF 350.484.648-85, todos com endereço comercial na Avenida Celso Garcia, n° 5966, Tatuapé, em São Paulo/SP, 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 n°14.711/23, para a venda do IMÓVEL abaixo descrito, localizado na cidade de **Rolim de Moura/RO**, **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 Grupos/Cotas n°s: 578/306, 578/3775, 578/4722, 578/6811, 578/7447, 578/7479, 578/8293 - 579/4747;5049, firmadas entre as partes em 03/07/2024,** registrado no R.2/40.162 com consolidação à Av. 8/40.162, da Matrícula n° 40.162 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Rolim de Moura, Estado de Rondônia, na qual figura como **DEVEDOR FIDUCIANTE: VALDIR MOURA**, brasileiro, divorciado e não convivente em união estável, pecuarista, portador da CNH n° 00326257125 DETRAN/RO, e inscrito no CPF/MF sob n° 572.273.651-15, com endereço eletrônico: *valdir.moura@ifro.edu.br*, residente e domiciliado à: LH 200 SN KM 10, Lado Norte, Zona Rural, Rolim de Moura/RO, CEP 76940-000 e, Setor Rolim de Moura do Projeto Integrado de Colonização GY PARANÁ, Gleba de Terras n° 07, Lt. 28 A, Rolim Moura, Rolim Moura/RO, CEP 76940000. 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: 27/05/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 2.395.413,79

2° Leilão: 17/06/2026 a partir das 14:00h - Valor: R\$ 1.521.158,26

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.

IMÓVEL:MATRÍCULA N° 40.162 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROLIM DE MOURA, ESTADO DE RONDÔNIA - CNM: 096347.2.0040162-05

Lote n.º 28-A da Gleba n.º 07, Rolim de Moura, denominado Setor Rolim de Moura do Projeto Integrado de Colonização Gy-Paraná localizado neste Município e Comarca de Rolim de Moura, Estado de Rondônia, com área de **50,9074** ha (cinquenta hectares, noventa ares e setenta e quatro centiares), com os limites e confrontações seguintes: **VÉRTICE:** Código: BQC-M-2735; **LONGITUDE:**-61°38'55,009'; **LATITUDE:**11°38'51,947'; **ALTITUDE (m):**261,76; **SEGMENTO VANTE:** Código:BQC-M-2739; **AZIMUTE:** 90°28'; **DIST. (m):** 2037,04; **CONFRONTAÇÕES:** CNS:09.634-7/Mat.239/LOTE 27 da GLEBA 07; **VÉRTICE:** Código: BQC-M-2739; **LONGITUDE:** -61°37'47,761'; **LATITUDE:** -11°38'52,492'; **ALTITUDE (m):** 216,73; **SEGMENTO VANTE:** Código: PLUT-M-0355; **AZIMUTE:** 179°21'; **DIST. (m):** 248,79; **CONFRONTAÇÕES:** LINHA 200,LADO NORTE; **VÉRTICE:** Código: PLUT-M-0355; **LONGITUDE:** -61°37'47,669''; **LATITUDE:** -11°39'00,588''; **ALTITUDE (m):** 228,2; **SEGMENTO VANTE:** Código: PLUT-M-0341; **AZIMUTE:** 270°24''; **DIST. (m):** 2039,74; **CONFRONTAÇÕES:** CNS:09.634-7/Mat.14389/LOTE 28-B DA GLEBA 07; **VÉRTICE:** Código: PLUT-M-0341; **LONGITUDE:** -61°38'55,007''; **LATITUDE:** -11°39'00,106''; **ALTITUDE (m):** 256,55; **SEGMENTO VANTE:** Código: PLUT-M-0354; **AZIMUTE:** 359°31''; **DIST. (m):** 36,97; **CONFRONTAÇÕES:** CNS: 09.634-7/Mat.14447/LOTE 21 DA GLEBA 07;**VÉRTICE:** Código: PLUT-M-0354; **LONGITUDE:** -61°38'55,017''; **LATITUDE:** -11°38'58,903''; **ALTITUDE (m):** 259,75; **SEGMENTO VANTE:** Código: BQC-M-2735; **AZIMUTE:** 00°04'; **DIST. (m):** 213,75; **CONFRONTAÇÕES:** CNS:09.634-7/Mat. 3401/LOTE 22 DA GLEBA 07; Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000; Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas; Azimutes: Azimutes Geodésicos. Código de Certificação SIGEF (ed82d77c-c122-49cc-8a1b-e1710ae70928). **Av. 6/ 40.162 - FEITO DA AVERBAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DO CCIR.** Certifico que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado no **INCRA sob código do imóvel n° 950.149.021.083-2;**

área total de 50,9074ha; módulos rurais 90,9060ha; n° de módulos rurais 0,56; módulos fiscais 60,0000ha; n° de módulos fiscais 0,8485; fração mínima parcelável 4,00ha; em nome de HELIO ANTUNES GUIMARÃES, CPF n° 017.246.898-19; **Município Sede: Rolim de Moura - RO.** Tudo conforme **CCIR 2025 n° 76217208266. Av. 7/40.162 - AVERBAÇÃO DE CADASTRO.** O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado sob o n° **RO-1100288-FFAA95A623F7468F93D142CB6CF2075A**, no **Cadastro Ambiental Rural - CAR**, data do cadastro de 17 de fevereiro de 2026, e sob o **CIB n° 8.007.856-7** do Imposto Territorial Rural - ITR. **Propriedade consolidada - título prenotado sob o n° 47.317 em 23 de março de 2026, e averbado em 01 de abril de 2026 - AV.8/40.162**

DOS ÔNUS:

Av. 03/40.162: PENHOR RURAL: Procedo a presente averbação para constar a existência de bens apenados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro n° 8.219 do Livro Auxiliar n° 03 deste Serviço.

Av. 4/40.162: FEITO DA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Processo n° 7014529-61.2024.8.22.0005, ação de execução extrajudicial em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Ji-Paraná/RO.

Av. 05/40.162: PENHOR RURAL: Procedo a presente averbação para constar a existência de bens apenados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro n° 8.259 do Livro Auxiliar n° 03 deste Serviço.

Condições de Venda: 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 e 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). 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, serão de responsabilidade da Credora Fiduciária. Valores para o 2º leilão atualizados até maio 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. 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 N°754 ano 2007.**