09/11/2026

Número: **7004121-70.2022.8.22.0008**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Espigão do Oeste - 2ª Vara Genérica**
Última distribuição : **17/11/2022**
Valor da causa: **R$ 2.616.501,13**
Assuntos: **Cédula Hipotecária**
Juízo 100% Digital? **SIM**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CAPITAL BRASIL COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA (EXEQUENTE)	SILVIO GUILEN LOPES (ADVOGADO) MARIA JULIA VALENTINI RIGOTTO (ADVOGADO) DANILO LIMA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
VALDINEI CORREA PEREIRA (EXECUTADO)	LELITON LUCIANO LOPES DA COSTA registrado(a) civilmente como LELITON LUCIANO LOPES DA COSTA (ADVOGADO)
DEONIZIA KIRATCH (LEILOEIRA) registrado(a) civilmente como DEONIZIA KIRATCH (PERITO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
144870023	30/10/2026 10:05	Edital JE RO_7004121-70.2022.8.22.0008	PETIÇÃO

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE RONDÔNIA
2ª VARA GENÉRICA DA COMARCA DE ESPIGÃO D'OESTE
Rua Vale Formoso, n.º 1954, Centro, Espigão D'Oeste/RO, CEP 76.974-000

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Genérica da Comarca de Espigão D'Oeste, Estado de Rondônia.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que a Leiloeira nomeada, Deonizia Kiratch, matriculado no JUCER sob n.º 21/2017, através da plataforma eletrônica www.deonizialeiloes.com.br, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 7004121-70.2022.8.22.0008 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CAPITAL BRASIL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. (CNPJ: 04.150.721/0001-39)
EXECUTADO: VALDINEI CORREA PEREIRA (CPF: 599.476.752-20)
TERCEIRA INTERESSADA: OLITA JUSTINA SANTIAGO CORREA (CPF: 687.469.032-91)

DATAS: PRIMEIRO LEILÃO: 03/12/2026, com encerramento às 10:00 horas, Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 15/12/2026, com encerramento às 10:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.
LOCAL: O leilão será realizado na modalidade ELETRÔNICA através do site www.deonizialeiloes.com.br.
REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em "repasse", por um

período adicional de 1 (uma) hora, com abertura em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.
***Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 4.784.868,96 (quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e oito reais e noventa e seis centavos), em 01 de julho de 2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 248. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DOS BENS:
DESCRIÇÃO DOS BENS:
01) Lote Rural n.º 10-A, (dez-A), Gleba n.º 13, setor 02, Barão do Melgaço PF/Corumbiara (F.F.F.), Gleba Corumbiara, denominado Sítio Boa Esperança, localizado no Município de Espigão D'Oeste/RO, com área de 80,6756ha (oitenta hectares, sessenta e sete ares e cinquenta e seis centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Com os lotes n.ºs 52, 34, 35 e 34-A, todos separados pela Estrada Vicinal da Linha 20; ESTE: Com o lote n.º 10-B da Gleba 13; SUL: Com os lotes n.ºs 11 e 12 da Gleba 13; OESTE: Com os lotes n.ºs 09 e 08 da Gleba 13. **Obs.:** O imóvel encontra-se formado em pastagem. Imóvel matriculado sob o n.º 894 no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Espigão D'Oeste/RO.

AVALIAÇÃO: R$ 2.339.592,40 (dois milhões, trezentos e trinta e nove mil, quinhentos e noventa e dois reais e quarenta centavos), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 1.637.714,68 (um milhão, seiscentos e trinta e sete mil, setecentos e catorze reais e sessenta e oito centavos).

02) Lote rural n.º 37 (trinta e sete), Gleba 03 (três), Setor Barão de Melgaço, Gleba Corumbiara do PF/Corumbiara (F.F.F.), denominado Sítio Várzea Alegre, localizado no Município de Espigão D'Oeste/RO, com área de 87,4220ha (oitenta e sete hectares, quarenta e dois ares e vinte centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE:

Terras da União; LESTE: Lotes n.ºs 38, 39, 35, 34, 31 e 30, Gleba 03, setor Barão de Melgaço, separados pelo Igarapé Félix Fleury; SUL: Lotes n.ºs 39, 35, 34, 31 e 30, Gleba 03, setor Barão de Melgaço, separados pelo Igarapé Félix Fleury; OESTE: lote n.º 32 Gleba 03, setor Barão de Melgaço. **Obs.:** O imóvel possui área de vegetação nativa. Imóvel matriculado sob o n.º 1.005 no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Espigão D'Oeste/RO.

AVALIAÇÃO: R$ 722.495,00 (setecentos e vinte e dois mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 505.746,50 (quinhentos e cinco mil, setecentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos).

03) Lote rural n.º 03 (três), Gleba 03 (três), Gleba Corumbiara, Setor Melgaço do PF/Corumbiara (F.F.F.), denominado Fazenda Vista Alegre, localizado no Município de Espigão D'Oeste/RO, com área de 141,3807ha (cento e quarenta e um hectares, trinta e oito ares e sete centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Com Terras da União; ESTE: Com o Lote n.º 04 da Gleba 03; SUL: Com a margem direita do Igarapé Felix Fleury com o Lote n.º 02 da Gleba 02 e Lote n.º 02 da Gleba 03; OESTE: Com o Lote n.º 03 da Gleba 02. **Obs.:** O imóvel possui área de vegetação nativa. Imóvel matriculado sob o n.º 946 no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Espigão D'Oeste/RO.

AVALIAÇÃO: R$ 1.160.435,00 (um milhão, cento e sessenta mil, quatrocentos e trinta e cinco reais), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 812.304,50 (oitocentos e doze mil, trezentos e quatro reais e cinquenta centavos).

04) Lote rural n.º 04, (quatro), Gleba n.º 03, (três), Gleba Corumbiara, do PF/Corumbiara (F.F.F.), denominado Sítio Vista Alegre, localizado no Município de Espigão D'Oeste/RO, com área de 90,1577ha (noventa hectares, quinze ares e setenta e sete centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Gleba Corumbiara Licitação; ESTE: Lote n.º 05 da Gleba 03; SUL: margem Direita do Igarapé Felix Fleury; OESTE: Lote n.º 03 da Gleba 03. **Obs.:** O imóvel possui área de vegetação nativa. Imóvel matriculado sob o n.º 945 no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Espigão D'Oeste/RO.

AVALIAÇÃO: R$ 745.164,00 (setecentos e quarenta e cinco mil, cento e sessenta e quatro reais), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 521.614,80 (quinhentos e vinte um mil, seiscentos e catorze reais e oitenta centavos).

05) Imóvel rural n.º 30, (trinta), Gleba n.º 02, (dois), Gleba Corumbiara, Setor Barão de Melgaço do PF/Corumbiara (F.F.F.), denominado Sítio Igarapé Feliz Freury, localizado no Município de Espigão D'Oeste/RO com área de 71,8843ha (setenta e um hectares, oitenta e oito ares e quarenta e três centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Terras da União; ESTE: Lote n.º 03 da Gleba 03; SUL: Margem Direita do Igarapé Felix Fleury, separado por Lote n.º 31, Gleba 02; OESTE: Lote n.º 29, Gleba 02. **Obs.:** O imóvel possui área de vegetação nativa. Imóvel matriculado sob o n.º 920 no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Espigão D'Oeste/RO.

AVALIAÇÃO: R$ 594.084,00 (quinhentos e noventa e quatro mil e oitenta e quatro reais), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 415.858,80 (quatrocentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos).

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS: R$ 5.561.770,40 (cinco milhões, quinhentos e sessenta e um mil, setecentos e setenta reais e quarenta centavos), em 19 de novembro de 2025.

LANCE MÍNIMO TOTAL P/ 2º LEILÃO: R$ 3.893.239,28 (três milhões, oitocentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e nove reais e vinte e oito centavos).

DEPOSITÁRIO(A): Item 01 ao 05) Não informado.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Item 01) Lote n.º 10-A, Gleba nº 13, Setor Barão de Melgaço, PF/Corumbiara, Gleba Corumbiara, Zona Rural, Espigão D'Oeste/RO; **Item 02)** Lote n.º 37, Gleba 03, Setor Barão de Melgaço, Gleba Corumbiara do PF/Corumbiara (F.F.F.), Zona Rural, Espigão D'Oeste/RO; **Item 03)** Lote n.º 03, Gleba 03, Gleba Corumbiara, Setor Melgaço do PF/Corumbiara (F.F.F.), Zona Rural, Espigão D'Oeste/RO; **Item 04)** Lote n.º 04,

Gleba 03, Gleba Corumbiara, do PF/Corumbiara (FFF), Zona Rural, Espigão D'Oeste/RO; **Item 05)** Lote n.º 30, Gleba 02, Gleba Corumbiara, Setor Barão de Melgaço do PF/Corumbiara (F.F.F.), Zona Rural, Espigão D'Oeste/RO.

ÔNUS: Item 01) MAT. 894: Hipoteca em favor de Capital Brasil Comércio, Importação e Exportação LTDA.; Indisponibilidade nos autos nº. 0001072-42.2015.4.01.4103, em trâmite na Vara Federal de Vilhena/RO; Penhora nos autos nº. 0018604-89.2006.8.22.0008, em trâmite na 2ª Vara Genérica da Comarca de Espigão do Oeste/RO. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 02) MAT. 1.005:** Hipoteca em favor de Capital Brasil Comércio, Importação e Exportação LTDA.; Indisponibilidade nos autos nº. 0001072-42.2015.4.01.4103, em trâmite na Vara Federal de Vilhena/RO. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 03) MAT. 946:** Hipoteca em favor de Capital Brasil Comércio, Importação e Exportação LTDA.; Indisponibilidade nos autos nº. 0001072-42.2015.4.01.4103, em trâmite na Vara Federal de Vilhena/RO. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 04) MAT. 945:** Hipoteca em favor de Capital Brasil Comercio, Importação e Exportação LTDA.; Indisponibilidade nos autos nº. 0001072-42.2015.4.01.4103, em trâmite na Vara Federal de Vilhena/RO. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **05) MAT. 920:** Hipoteca em favor de Capital Brasil Comercio, Importação e Exportação LTDA.; Indisponibilidade nos autos nº. 0001072-42.2015.4.01.4103, em trâmite na Vara Federal de Vilhena/RO. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE RONDÔNIA
2ª VARA GENÉRICA DA COMARCA DE ESPIGÃO D'OESTE
Rua Vale Formoso, n.º 1954, Centro, Espigão D'Oeste/RO, CEP 76.974-000

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.deonizialeiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência**. Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada**.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **DEONIZIA**

KIRATCH, JUCER sob n.º 21/2017, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.deonizialeiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.deonizialeiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I – O arrematante deverá pagar **25% do valor do lance à vista** e o restante parcelado em até **30 (trinta) meses**;

II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de **R$ 1.000,00** cada;

III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

IV – Será garantida a integralização do lance por **hipoteca judicial** sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.
Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de **R$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá **multa de 10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a **perda dos valores já pagos** em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.**

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do

CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, conforme tabela de honorários do CRECI 24ª Região, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será a esta Leiloeira devida.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.
II - Em caso de pagamento da dívida pelo devedor antes do leilão, a leiloeira deverá ser

ressarcida das despesas comprovadamente efetuadas com a publicação de editais e tudo mais que tenha sido necessário para providenciar a realização do leilão.
III - Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

LANCES: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em "repasse", por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrecidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens

sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado à Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do email contato@deonizialeiloes.com.br.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE RONDÔNIA
2ª VARA GENÉRICA DA COMARCA DE ESPIGÃO D'OESTE
Rua Vale Formoso, n.º 1954, Centro, Espigão D'Oeste/RO, CEP 76.974-000

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **VALDINEI CORREA PEREIRA (CPF: 599.476.752-20),** e seu cônjuge **OLITA JUSTINA SANTIAGO CORREA (CPF: 687.469.032-91);** E na qualidade de Credor/Credor Hipotecário o **CAPITAL BRASIL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, na pessoa de seu Representante Legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Espigão D'Oeste Estado de Rondônia.

Espigão D'Oeste/RO, 30 de outubro de 2026.

LUÍS DELFINO CÉSAR JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO