PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COLINAS DO TOCANTINS
Rua Presidente Dutra, nº. 337, Centro, Colinas do Tocantins/TO, CEP: 77760-000
Fone: (63) 3476-1671 | E-mail: civel1colinas@tjto.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Colinas do Tocantins, Estado do Tocantins.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que a Leiloeira nomeada, **ROSIMEIRE ALVES DE OLIVEIRA MAIA**, matriculada na JUCETINS sob n° 057, através da plataforma eletrônica **www.rosioliveiraleiloes.com.br**, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 0003392-95.2021.8.27.2713 **– CLASSE:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: BANCO DA AMAZONIA SA (CNPJ: 04902979000144)
EXECUTADO: LEANDRA BARBOSA FAGUNDES (CPF: 75541874653)
TERCEIRO INTERESSADO: ESTÊNIO HONORIO FERREIRA

DATAS: 1º Leilão no dia **10/12/2026, com encerramento às 13:00 horas**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da Leiloeira, 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 **2º Leilão** no dia **10/12/2026, com encerramento às 16:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos onde há copropriedade**. 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.

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, 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.

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 2.603.795,84 (dois milhões, seiscentos e três mil, setecentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos), em 19 de junho de 2026, de acordo com a planilha de

cálculo juntada em evento 173. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um Imóvel Rural denominado Fazenda Chapéu Azul (anteriormente denominada Fazenda Caramuru II-B), parte desmembrada 02 da Fazenda Caramuru II, constituída pelos Lotes 84 (parte), 85 (parte), 86 e 87 do Loteamento Ribeirão Inhumas e Lotes 47-A, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 do Loteamento Ribeirão Juari 2ª Etapa, com área total de 1.592,6000 hectares (correspondente a 329,049 alqueires goianos), situado no município de Pequizeiro/TO, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição do perímetro no vértice BEP M 3276, de coordenadas N 9.089.037,971m e E 728.942,873m, situado no limite da Fazenda Caramuru II (de Leonardo Carlos Barbosa, parte desmembrada 01); confrontando com azimutes e distâncias de 105°50'18" - 1762,10m até o vértice BEP M 7361 (N 9.088.557,055m e E 730.638,073m); 122°31'04" - 1171,21m até o vértice BEP M 3278 (N 9.087.927,457m e E 731.625,671m); 79°30'32" - 931,22m até o vértice BEP M 3279 (N 9.088.097,014m e E 732.541,323m); daí confronta com a Fazenda Baixa Fria (de Eupídio Olimpio da Silva, Matrícula 239) com 168°49'57" - 3444,95m até o vértice ANQ-M-0214 (N 9.084.717,289m e E 733.208,533m); 260°03'55" - 532,17m até o vértice ANQ-M-0213; segue confrontando com o Projeto de Assentamento Vitória (Lotes 14, 13, 12, 11 e 10) até o vértice ANQ-M-0208 cravado na confrontação com a Fazenda Caramuru II (de Diva Divina Fagundes, parte remanescente); segue confrontando com esta última através dos vértices BEP M 3287, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 7362 e 3280; daí confronta com o Projeto de Assentamento Juari (Lotes 89, 88 e 86) até retornar ao ponto inicial BEP M 3276. de coordenadas N 9.089.037,971m e E 728.942,873m, situado no limite da FAZENDA CARAMURU II, de Leonardo Carlos Barbosa, PARTE DESMEMBRADA 01, da fusão, dos Lotes 84 parte, 85 parte, 86 e 87 do Ribeirão Inhumas e lotes 47-A, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100, do Lotº Ribeirão Juari, 2ª Etapa; confrontando neste trecho com os seguintes azimutes e distâncias: 105°50'18" - 1762,10m, até o vértice BEP M 7361 de coordenadas N 9.088.557,055m e E 730.638,073m, 122°31'04" - 1171,21m, até o vértice BEP M 3278 de coordenadas N 9.087.927,457m e E 731.625,671m, 79°30'32" - 931,22m, até o vértice BEP M 3279 de coordenadas N 9.088.097,014m e E 732.541,329m; deste segue confrontando neste trecho com a Fazenda Baixa Fria, de Eupidio Olimpio da Silva, Matrícula 239, Loteamento Providencia Gleba I, Folha - 6; Lotes 66, 67, 72, 73, 74, 75, com os seguintes azimutes e distâncias: 168°49'57" - 3444,95m, até o vértice ANQ-M-0214 de coordenadas N 9.084.717,289m e E 733.208,533m; 260°03'55" e 532,17m, até o vértice ANQ-M-0213, de coordenadas N 9.084.625,475m e E 732.684,338m; deste, segue com o azimute de 260°13'25" e distância 138,94m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Vitória - Lote 14, até o vértice ANQ-M-0212 de coordenadas N 9.084.601,843m e E 732.547,426m; deste, segue com o azimute de 259°38'31" e distância 375,79m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Vitória - Lote 13, até o vértice ANQ-M-0211 de coordenadas N 9.084.534,276m e E 732.177,760m; deste, segue com o azimute de 259°39'08" e distância 372,04m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Vitória - Lote 12, até o vértice ANQ-

M-0210 de coordenadas N 9.084.467,449m e E 731.811,774m; deste, segue com o azimute de 259°30'56" e distância 473,38m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Vitória - Lote 11, até o vértice ANQ-M-0209 de coordenadas N 9.084.381,308m e E 731.346,297m, deste, segue com azimute de 259°29'42" e distância 794,16m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Vitória - Lote 10, até o vértice ANQ-M-0208 de coordenadas N 9.084.236,515m e E 730.565,450m, cravado na confrontação neste trecho com Projeto de Assentamento Vitória - Lote 08 com a FAZENDA CARAMURU II, de Diva Divina Fagundes, PARTE REMANESCENTE, da fusão, dos Lotes 84 parte, 85 parte, 86 e 87 do Ribeirão Inhumas e Lotes 47-A, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100, do Lotº Ribeirão Juari, 2ª Etapa, deste, segue confrontando com este último, com os seguintes azimutes e distâncias: 352°35'06" - 1228,04m, até o vértice BEP M 3287 de coordenadas N 9.085.453,815m e E 730.403,424m, 256°27'39" - 767,21m, até o vértice BEP M 3286 de coordenadas N 9.085.274,202m e E 729.657,536m, 349°18'45" - 843,95m, até o vértice BEP M 3285 de coordenadas N 9.086.103,514m e E 729.501,025m, 277°57'13" - 662,16m, até o vértice BEP M 3284 de coordenadas N 9.086.195,138m e E 728.845,234m, 359°11'44" - 551,47m, até o vértice BEP M 3283 de coordenadas N 9.086.746,651m e E 728.837,491m, 260°54'19" - 164,25m, até o vértice BEP M 3282 de coordenadas N 9.086.720,589m e E 728.675,307m, 0°24'37" - 302,55m, até o vértice BEP M 3281 de coordenadas N 9.087.023,129m e E 728.677,474m, 263°13'53" - 618,18m, até o vértice BEP M 7362 de coordenadas N 9.086.950,270m e E 728.063,599m, 351°46'39" - 1266,37m, até o vértice BEP M 3280 de coordenadas N 9.088.203,619m e E 727.882,485m, deste, segue com o azimute de 77°11'40" e distância 76,81m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Juari - Lote 89, até o vértice ANQ-M-0162 de coordenadas N 9.088.220,644m e E 727.957,389m, deste, segue com o azimute de 77°15'29" e distância de 427,41m, confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Juari - Lote 88, até o vértice ANQ-M-0161 de coordenadas N 9.088.314,914m e E 728.374,277m, 77°1'38" - 359,47m, até o vértice ANQ-M-0160 de coordenadas N 9.088.395,612m e E 728.724,575m; deste, segue confrontando neste trecho com Projeto de Assentamento Juari - Lote 86, com os seguintes azimutes e distâncias: 77°06'49" e 350,38m, até o vértice ANQ-M-0159 de coordenadas N 9.088.473,754m e E 729.066,131m; 347°40'37" e 577,52m, até o vértice BEP M 3276, de coordenadas N 9.089.037,971m e E 728.942,873m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das estações ativas da RBMC de BELÉM, de coordenadas E=782411,708m e N=9844170,445m, de IMPERATRIZ, de coordenadas E=223346,605m e N=9392439,519m, de BOM JESUS DA LAPA, de coordenadas E=671036,256m e N=8534106,082m, de BRASÍLIA, de coordenadas E=191946,760m e N=823479,575m e de SALVADOR, de coordenadas E=552918,381m e N=8561899,172m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51º WGr, tendo como Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM., consoante constam da planta, memorial descritivo firmados por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Técnico Agrimensor Umberto Ferreira da Silva (CREA-GO sob nº 4.987/TD), com a prova da emissão da ART nº 00001537201302970010 e nº

00001537201302961810, arquivadas nesta Serventia. DADOS DO CCIR/NIRF: Nos termos do art. 22, § 6º, da Lei Federal nº 4.947/66, consigna-se que o referido imóvel está cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, de cujo cadastro se extrai os seguintes dados: Código do imóvel nº 922.072.011.185-6, no qual figura como Detentor: ALBERTO BORGES DE SOUZA (CPF/MF nº 075.306.099-04); Denominação: "FAZENDA CARAMURU"; Localização: ROD-335 KM-132 LTS 84, 85, 86, 87, 95, 96, 97, 98, 99, 100 RIB IN", consoante Certificado de Cadastro do Imóvel Rural – CCIR nº 027.215.96092 (NIRF nº 1.944.235-1).

BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Nos termos do Auto de Reavaliação protocolado em evento 130, a área da Fazenda é toda cercada de arame liso (cinco cordas), com várias divisões de pastos, formada com aproximadamente 300 alqueires de pasto, dispondo de um barracão para abrigo de máquinas e várias casas construídas na sede da Fazenda. O imóvel é banhado pelo Córrego Jurai e possui algumas represas. Contudo, não foi possível informar com precisão as benfeitorias existentes na Fazenda, em razão de o gerente, Sr. Francisco José, não ter sido autorizado a fornecer as informações. Outrossim, conforme constatação anteriormente realizada na data de 09 de fevereiro de 2023, (evento 68), foi descrito que o referido imóvel dispõe de energia elétrica, poço artesiano com bomba elétrica e fossa séptica; casa residencial principal de alvenaria, construída em blocos de tijolos, com diversos cômodos internos e varanda/área ao redor; uma casa para caseiro, com quatro cômodos e banheiro; uma casa com alojamento para outros funcionários; uma casa para refeitório; galpão para máquinas, com divisória para manutenção de peças e banheiro; curral grande, com diversos repartimentos, tronco, seringa e embarcador; galpão para ordenha mecânica e galpão para os bezerros, sendo o curral e os galpões construídos em madeira e tábuas. Conta, ainda, com chiqueiro para criação de porcos e galinheiro para criação de galinhas. As terras são de cultura e campos de primeira e segunda qualidades, banhadas pelo Córrego Juari e por nascente de água permanente, possuindo represa, sendo formadas com pastagens de capim branchiarão e Mombaça e cercadas nas divisas com cerca de arame liso, de cinco cordas, bem arrumadas. Há, também, cocheira coberta e diversas repartições nas pastagens, encontrando-se o imóvel em perfeita manutenção, conforme consignado na constatação anterior. Cadastros rurais: CCIR nº 027.215.96092, NIRF nº 1.944.235-1 e código INCRA nº 922.072.011.185-6. Imóvel matriculado sob o n° 652 no Cartório de Registro de Imóveis de Pequizeiro/TO.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rodovia TO-335, km 35, sentido Couto de Magalhães a Colinas, Zona Rural, Pequizeiro/TO, CEP: 77.730-000.

AVALIAÇÃO: R$ 42.775.200,00 (quarenta e dois milhões, setecentos e setenta e cinco mil e duzentos reais), em 27 de janeiro de 2026.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 21.387.600,00 (vinte e um milhões, trezentos e oitenta e sete mil e seiscentos reais).

DEPOSITÁRIO(A): Leandra Barbosa Fagundes.

ÔNUS: Consta R-2, R-3 e R-4. Hipoteca Cedular em favor da parte exequente; R-5. Compromisso de Compra e Venda registrado em favor de Estênio Honório Ferreira; R-6. Penhora nos autos nº. 0004704-09.2021.8.27.2713, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Colinas/TO; R-8. Penhora nos autos nº. 0000822-39.2021.8.27.2713, em trâmite na 2ª Vara Cível de Colinas/TO. 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 transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver, bem como CUSTAS DE ARREMATAÇÃO, (1% do valor da arrematação, adjudicação ou remição em hasta pública – mínimo de R$ 24,00 reais e máximo de R$ 240,00 reais), nos termos do Anexo Único da Lei 1.286/2001, Tabela X, item 63, a ser recolhida aos cofres do FUNJURIS através de DAJ.

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 do Leiloeiro 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 deste(a) 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.

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).

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.rosioliveiraleiloes.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 90 (noventa) 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, **ROSIMEIRE ALVES DE OLIVEIRA MAIA**, JUCETINS sob n° 057, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.rosioliveiraleiloes.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.

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.rosioliveiraleiloes.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, 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.

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.

OBS.: 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.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:
I – Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.
II – Será devido à Leiloeira Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

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: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de 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 acrescidos 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 da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone 0800-707-9272, Chat no site da Leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link "Fale Conosco" ou diretamente pelo endereço contato@rosioliveiraleiloes.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, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

CONDIÇÕES GERAIS: A Leiloeira Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, 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. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.
Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para qualquer tipo de 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 Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **LEANDRA BARBOSA FAGUNDES** e seu(a) cônjuge se casado(a) for, e na qualidade de terceiros interessados, **ESTÊNIO HONORIO FERREIRA** e seu cônjuge se casado for, **EVENTUAL OCUPANTE** e seu cônjuge se casado for, 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. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.rosioliveiraleiloes.com.br**.

Nesta Cidade e Comarca de Colinas do Tocantins/TO, em 14 de outubro de 2026.

JOSÉ ROBERTO FERREIRA RIBEIRO
JUIZ DE DIREITO