



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 7002031-43.2023.8.22.0012
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste da Amazonia Ltda - SICOOB Credisul
Executado: Rogerio Tabalipa

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ORGANIC. HOMEOPATIA ANIMAL EIRELI – EPP (CNPJ 03.066.971/0001-22) e ROGERIO TABALIPA (CPF/MF 649.643.292-91), e cônjuges(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a ALBUQUERQUE PRODUTOS E ASSESSORIA RURAL E EMPRESARIAL LTDA. (CNPJ 39.308.996/0001-32), ALINE SOARES DE ALBUQUERQUE (CPF/MF 027.668.912-77), MUNICÍPIO DE COLORADO DO OESTE/RO (CNPJ 04.391.512/0001-87); expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 7002031-43.2023.8.22.0012, em trâmite na 2ª VARA DO FORO DE COLORADO DO OESTE DA COMARCA DE RONDÔNIA/RO, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA. - SICOOB CREDISUL (CNPJ: 03.632.872/0001-60).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). FABRÍZIO AMORIM DE MENEZES, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial JOABE BALBINO DA SILVA, matriculado na JUCEMAT 029 / FAMATO 067/2013 / JUCER 050 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Prédio de 2 pisos c/ 758,62m² e outras benfeitorias, terreno c/ 1.600,00m², Lote nº 01/A, Quadra nº 48/49, Setor C, Rua Tiradentes, nº 4710, Colorado do Oeste/RO, Cad. Mun. 303048549001000, CRI local nº 7.382, a saber: - Lote urbano nº 01/A (um/A), da Quadra nº 48/49 (quarenta e oito/quarenta e nove), do Setor “C”, na Rua Tiradentes, nº 4710, na cidade e comarca de Colorado do Oeste/RO, com área de 1.600,00m² (um mil e seiscentos metros quadrados), com a seguinte caracterização: Na FRENTE, medindo 40,00m (quarenta metros), confronta-se com a Avenida Vilhena; Nos FUNDOS, medindo 40,00m (quarenta metros), confronta-se com o Lote nº 01/B; A DIREITA de quem da Avenida Vilhena olha para o imóvel, medindo 40,00m (quarenta metros), confronta-se com o Lote nº 01; e a ESQUERDA, medindo 40,00m (quarenta metros), confronta-se com a Rua Tiradentes, somando o perímetro de 160,00m/l (cento e sessenta metros lineares), distando da intersecção, sendo Lote de Esquina. Benfeitorias.: O lote está localizado próximo do Estádio Municipal, frente ao pátio da



Secretaria de Obras, distante aproximadamente 1km da Prefeitura Municipal. Está localizado distante do centro comercial. O nível é regular, pouco mais elevado do que o da rua e plano. Há um prédio de 2 pisos, com garagem e salão anexo. Total de área edificada é 758,62m² conforme ficha de dados cadastrais que segue anexa. Durante a vistoria o imóvel encontrava-se em bom estado, sendo que no piso inferior o forro em laje e o no piso superior o forro em PVC, havendo algumas divisórias em MDF entre os cômodos; o piso em cerâmica em bom estado; paredes em bom estado, porém, com alguns poucos descascados na pintura em algumas partes. Os muros em alvenaria se apresentavam em bom estado. O lote possui uma parte de aproximadamente 840m² não edificada, estando a superfície em terra. Obs.: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções com área total de 758,62m², mas na matrícula imobiliária consta o registro de uma construção com uma área de 699,52m², caberá ao arrematante possível regularização. Matrícula nº 7.382 do CRI de Colorado do Oeste/RO. Contribuinte nº 303048549001000.

Benfeitorias: O lote está localizado próximo do Estádio Municipal, frente ao pátio da Secretaria de Obras, distante aproximadamente 1km da Prefeitura Municipal. Está localizado distante do centro comercial. O nível é regular, pouco mais elevado do que o da rua e plano. Há um prédio de 2 pisos, com garagem e salão anexo. Total de área edificada é 758,62m² conforme ficha de dados cadastrais que segue anexa. Durante a vistoria o imóvel encontrava-se em bom estado, sendo que no piso inferior o forro em laje e o no piso superior o forro em PVC, havendo algumas divisórias em MDF entre os cômodos; o piso em cerâmica em bom estado; paredes em bom estado, porém, com alguns poucos descascados na pintura em algumas partes. Os muros em alvenaria se apresentavam em bom estado. O lote possui uma parte de aproximadamente 840m² não edificada, estando a superfície em terra. Obs.: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções com área total de 758,62m², mas na matrícula imobiliária consta o registro de uma construção com uma área de 699,52m², caberá ao arrematante possível regularização.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		7.382	CRI de Colorado do Oeste/RO	
Inscrição Cadastral nº		303048549001000		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.16	19/11/2021	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste da



				Amazonia Ltda - SICOOB Credisul
R. 20 e R. 21	14/03/2024	Penhora Exequenda	7002031-43.2023.8.22.0012	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste da Amazonia Ltda - SICOOB Credisul

Valor de avaliação: R\$ 1.693.902,00 (10/2023).

Débitos Tributários: 10.059,93 (até 12/2025) referente aos Débitos inscritos no contribuinte 303048549001000. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 2.674.982,81 (23/07/2025).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/02/2027 às 14:30hs, e termina em 04/02/2027 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 04/02/2027 às 14:30hs, e termina em 24/02/2027 às 14:30hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 40% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice IPCA, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://www.tjro.jus.br/sisdejud/emitir#iss=https://rhbk.tjro.jus.br/realms/PJRO>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz



responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 6% (seis por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ), salvo na hipótese de acordo ou remição após o horário de encerramento do certame, hipótese na qual será devido ao leiloeiro o valor de 5% do valor do lance a ser pago exclusivamente pela parte requerida.

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de IPTU (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação quitados com o produto da venda (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação,



registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): ORGANIC. HOMEOPATIA ANIMAL EIRELI – EPP e ROGERIO TABALIPA, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a ALBUQUERQUE PRODUTOS E ASSESSORIA RURAL E EMPRESARIAL LTDA., ALINE SOARES DE ALBUQUERQUE e MUNICÍPIO DE COLORADO DO OESTE/RO, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 30/10/2023 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.



Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FABRÍZIO AMORIM DE MENEZES (JUIZ)