LEILÃO EXTRAJUDICIAL

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Lei nº 9.514/97

MOUZAR BASTON FILHO, Leiloeiro Público Oficial inscrito na **JUCETINS n° 47 e JUCESP n° 821**, com escritório sede na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14403-143 em Franca/SP, devidamente autorizado pelos **Credores Fiduciários: MARCO FLAVIO TENUTO ROSSI,** brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 12.853.932-X – SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 116.794.628.65, e sua mulher **SANDRA EVELISE MORENO ROSSI,** brasileira, empresária, portadora do RG n. 17.365.093-4, inscrita no CPF sob n. 067.367.658-70, ambos residentes e domiciliados na Rodovia SP328 – s/n, casa 76, Country Village, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo; **CLÁUDIO HENRIQUE TENUTO ROSSI,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 12.853.931-8 – SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 114.930.518-57, e sua mulher **EDDA RASSI ROSSI,** brasileira, portadora do RG n. 30.394.874-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 255.783.868-30, ambos residentes e domiciliados na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rodovia SP328 – s/n, casa 9 do Country Village Condomínio; **PAULO LUCIANO TENUTO ROSSI,** brasileiro, casado, publicitário, portador do RG nº 28.823.823-0-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 247.319.488-27, e sua mulher **GABRIELA SAID ROSSI,** brasileira, nutricionista, portadora do RG n. 27.720.060-X SSP/SP, inscrita no CPF sob n.162.253.488-32, ambos residentes e domiciliados na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rodovia SP328 – s/n, casa 65, Country Village Condomínio; **ICE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, com sede na Via Marginal Dr. Hermenegildo Ulian, n. 2015, Condomínio dos Buritis, casa 412, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo; inscrita no CNPJ sob n. 28.303.669/0001-71; **JOÃO ROLANDO TENUTO ROSSI,** brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n° 088.480.728-28, portador do RG n° 12.853.952-5 SSP/SP, e sua mulher **KARIN MALUSA GONÇALVES ROSSI,** brasileira, publicitária, portadora do RG n. 19.729.538-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 141.089.088-05, ambos residentes e domiciliados na Av. Cândido Pereira Lima, n. 315, Jd. Recreio, na cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA,** datado de 17 de dezembro de 2021, no qual figura como **Devedores Fiduciantes: CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO,** brasileiro, solteiro (declarou não conviver em união estável), agropecuarista, portador da CNH nº 02750948503 DETRAN/GO, onde consta o Doc. Identidade nº 4017869 DGPC/GO e o CPF/MF sob o nº 006.578.571-14, nascido aos 30/12/1984, natural de Goiânia/GO, residente e domiciliado na Fazenda Arroba 1-Grupelândia, Zona Rural, Porangatu/GO, E-mail: carlosfilhosalutti@hotmail.com e **JOÃO BATISTA CONSENTINI FILHO**, brasileiro, solteiro (declarou não conviver em união estável), agropecuarista, portador da CNH nº 01816392446 DETRAN/GO, onde consta o RG nº 4106888 SPTC/GO e o CPF sob o nº 994.260.211-91, nascido aos 28/12/1982, natural de Rio Verde/GO, residente e domiciliado à Rua 9, Quadra 08, Lote 136, Parque Solar Agreste A, Rio Verde/GO, E-mail: jtista@hotmail.com, levará a **PÚBLICO LEILÃO** na modalidade Eletrônica (*online*), através do *website* www.bastonleiloes.com.br, onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra, nos termos do artigo 27 e parágrafos, da Lei

nº 9.514/97, com o **PRIMEIRO LEILÃO encerrando-se dia 31 DE OUTUBRO DE 2025, às 14:00 horas,** com lance mínimo igual ou superior a **R$12.515.806,70 (doze milhões, quinhentos e quinze mil, oitocentos e seis reais e setenta centavos)**, para o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome dos **Credores Fiduciários** em 12 de agosto de 2025, **conforme AV-07 da matrícula nº 6.133, do Único Serviço Notarial e Registral de Araguaçu/TO,** constituído pelo seguinte bem:

Descrição do Imóvel: FAZENDA BOM SUCESSO, com área georreferenciada de 403,7357ha (quatrocentos e três hectares, setenta e três ares e cinquenta e sete centiares), no loteamento denominado "Três Barreiras 2ª Etapa Folha E" parte dos lotes 12 e 13, no município de Araguaçu/TO, caracterizada com os limites e confrontações seguintes: "Começa no marco M-1, situado no limite da margem direita do Córrego Canoas, com a faixa de domínio da Rodovia TO-373, deste segue pela referida Rodovia, em uma distância de 3.524,8582m, indo até o marco M-2, deste segue confrontando com Manoel B. Assunção, com o azimute de 0º30'08" e distância de 2.624,10m, indo até o marco M-3, cravado junto a margem direita do Córrego Canoas, deste segue pelo referido córrego em uma distância de 3.082,6170m, até o marco M-1, ponto de partida.". A propriedade conta com latossolo amarelo, de fácil drenagem e manejo. Sua textura de 32% de argila em média, estabelece boa retenção de umidade e fertilidade natural considerável, além de proporcionar excelente estrutura para o desenvolvimento radicular das culturas impostas ao solo, possuindo versatilidade apta para grãos, implantação de pastagens de alto rendimento e florestas com excelente rendimento. O imóvel apresenta também excelentes recursos hídricos que se destaca como um grande diferencial frente ao período longo de estiagem característico da região, é servido por córregos que percorrem a propriedade garantindo oferta contínua o ano todo. Possui represas estrategicamente distribuídas, fundamentais para o armazenamento de água durante todo ano, favorecendo e assegurando estabilidade hídrica mesmo no período de estiagem. Possui também casa sede simples de alvenaria, dispõem de energia elétrica, que possibilita futuras ampliações e instalações de sistemas complementares e represas estrategicamente distribuídas, fundamentais para o armazenamento de água durante todo o ano, favorecendo e assegurando estabilidade hídrica mesmo no período de estiagem. Registro Anterior: 5.318. INCRA: 000.035.456.160-3. NIRF: 4.334.380-5. CAR/TO: 112276. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 6.133, do Único Serviço Notarial e Registral de Araguaçu/TO.

Caso o **PRIMEIRO LEILÃO** se encerre sem licitante, desde já fica designado o **SEGUNDO LEILÃO, com encerramento no dia 17 DE NOVEMBRO DE 2025, às 14:00 horas**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 12.260.617,63 (doze milhões, duzentos e sessenta mil, seiscentos e dezessete reais e sessenta e três centavos),** para o imóvel descrito.

Observações:
1 – A desocupação do imóvel será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/97;

2 – O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente;
3 – Respondem os **Garantidores Fiduciantes** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, até a data em que esta vier a ser emitida na posse para os **Credores Fiduciários** ou eventual arrematante, conforme artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97;
4 – A avaliação do bem imóvel está em conformidade com a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, datada de 17 de dezembro de 2021, e com os termos do Parágrafo Único do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, uma vez que o valor atribuído ao imóvel não é inferior àquele utilizado pelo órgão competente como base de cálculo do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI);

CONSOLIDAÇÃO:
1- Consolidação da propriedade em favor dos **Credores Fiduciários**, em 12 de agosto de 2025, conforme AV-7 da Matrícula nº 6.133, do Único Serviço Notarial e Registral de Araguaçu/TO.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:
1 – No prazo impreterível de 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir da arrematação, o **Arrematante** pagará aos **Credores Fiduciários**, à vista, bem como pagará ao **Leiloeiro**, à título de comissão, o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor, podendo os pagamentos serem feitos em cheques separados, depósitos, por meio de PIX ou TED's em conta corrente indicada pelo **Leiloeiro**, e/ou boletos bancários.

Condições Gerais
1 – O leilão eletrônico será realizado no Portal Baston Leilões no sítio www.bastonleiloes.com.br, com horário de encerramento previsto neste Edital.
2 – O leilão somente será realizado na modalidade eletrônica, *online,* não sendo permitida qualquer outra forma de apresentar lances ou propostas, as quais serão inseridas no sistema de maneira digital;
3 – Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do *website* do **Leiloeiro**, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, são considerados o horário oficial de Brasília/DF;
4 - A comissão devida ao **Leiloeiro Público Oficial** será paga diretamente e à vista pelo **Arrematante**, no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor, não se incluindo no valor do lanço;
5 – Após a oferta do lance, o mesmo não poderá ser cancelado ou retirado, não cabendo desistência da oferta, e o proponente deverá efetuar o pagamento caso seja o vencedor do leilão, conforme item 1 das Condições de Pagamento;
6 – A partir da publicação do presente Edital, em resumo, será possível a oferta de lances no *website* do **Leiloeiro**;
7 – O presente Edital na íntegra está disponível no *website* www.bastonleiloes.com.br.

PENALIDADES

1 – O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do **Leiloeiro**, no prazo estabelecido neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do **Arrematante**, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao **Leiloeiro**, no valor de 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuados, e a favor dos **Comitentes** o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuados, destinado ao reembolso das despesas incorridas. 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.

DISPOSIÇÕES FINAIS

1) O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo, nos termos do artigo 886 e 887 do Código de Processo Civil, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível no *website* www.bastonleiloes.com.br.

2) O acesso ao *website* do **Leiloeiro**, efetuado o *login* e a oferta de lances, implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

3) O não cadastramento e/ou não acesso ao *website* do **Leiloeiro** por parte do **Devedor** e/ou dos **Garantidores Fiduciante**s caracterizará desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pelos **Credores Fiduciários** bem como pelo **Leiloeiro Público Oficial**, e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e suas consequências.

4) O não exercício, pelos **Credores Fiduciários**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5) Fica eleito o Foro da Comarca de Araguaçu/TO, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

MOUZAR BASTON FILHO
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCETINS n° 47
JUCESP n° 821

MOUZAR BASTON FILHO:07158308804

Assinado de forma digital por MOUZAR BASTON FILHO:07158308804
Dados: 2025.10.23 15:19:48 -03'00'