

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Processo nº 7002232-33.2021.8.22.0003

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JARU/RO

O Excelentíssimo Senhor Doutor LUIS MARCELO BATISTA DA SILVA, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaru/RO, faz saber a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 7002232-33.2021.8.22.0003, será realizada alienação judicial eletrônica dos bens/direitos abaixo descritos, observadas as decisões judiciais proferidas nos autos, as disposições do Código de Processo Civil e as condições deste edital.

1. PARTES, PROCESSO, TERCEIRO INTERESSADO E LEILOEIRA

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DA AMAZÔNIA – CRESOL AMAZÔNIA.

EXECUTADOS: COMERCIAL E & R DE AUTO PEÇAS LTDA. – ME e EDLEI ALVES DE SOUZA.

TERCEIRO INTERESSADO / PROPRIETÁRIO REGISTRAL: RESIDENCIAL JARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 13.292.956/0001-56, com sede na Avenida Brasil, nº 1.721, Setor Centro, Jaru/RO.

Classe processual: Execução de Título Extrajudicial. **Assunto:** Cédula de Crédito Bancário. **Valor da causa:** R\$ 185.206,69.

LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA, matrícula JUCER nº 29/2020.

Site oficial para informações, cadastro, habilitação e lances: www.pimentelleiloes.com.br. **E-mail:** contato@pimentelleiloes.com.br.

2. DATAS, MODALIDADE E VALORES

O leilão será realizado EXCLUSIVAMENTE POR MEIO ELETRÔNICO, através do site www.pimentelleiloes.com.br, ficando o sistema aberto à recepção de lances no período divulgado no portal, observados os encerramentos abaixo.

1º LEILÃO: encerramento em 20/11/2026, às 10h00, horário de Rondônia/RO. Lance mínimo: 100% (cem por cento) do valor de avaliação de cada lote, correspondendo a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por lote; eventual alienação conjunta, se expressamente autorizada pelo Juízo, terá lance mínimo de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

2º LEILÃO: encerramento em 27/11/2026, às 10h00, horário de Rondônia/RO, caso não haja arrematação no primeiro leilão. Lance mínimo: 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, correspondendo a R\$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos reais) por lote; eventual alienação conjunta, se expressamente autorizada pelo Juízo, terá lance mínimo de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

3. OBJETO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

4. DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 01 – LOTE URBANO Nº 10, QUADRA 62, RESIDENCIAL SAVANA PARK – MATRÍCULA Nº 23.277.

Imóvel urbano situado na Rua Local 16, Lote 10, Quadra 62, Residencial Savana Park, Jaru/RO, CEP 76890-000, com área de 200,00 m², medindo 10,00 metros de frente e fundos por 20,00 metros nas laterais, confrontando pela frente com a Rua Local 16; pelo lado direito com o Lote 09; pelo lado esquerdo com o Lote 11; e, nos fundos, com a Área Verde 16, perfazendo perímetro de 60,00 metros. Cadastro Municipal nº 016949 e Inscrição Imobiliária nº 2106201000000. Matrícula nº 23.277 do Registro de Imóveis da Comarca de Jaru/RO.

LOTE 02 – LOTE URBANO Nº 11, QUADRA 62, RESIDENCIAL SAVANA PARK – MATRÍCULA Nº 23.278.

Imóvel urbano situado na Rua Local 16, Lote 11, Quadra 62, Residencial Savana Park, Jaru/RO, CEP 76890-000, com área de 200,00 m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Local 16; 10,00 metros nos fundos; 20,00 metros pelo lado direito, confrontando com o Lote 10; e 20,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o Lote 12; fundos com a Área Verde 16, perfazendo perímetro de 60,00 metros. Cadastro Municipal nº 016950 e Inscrição Imobiliária nº 2106201100000. Matrícula nº 23.278 do Registro de Imóveis da Comarca de Jaru/RO.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: os lotes são contíguos e formam fisicamente uma área murada de aproximadamente 400,00 m², sem divisão interna, contendo vegetação rasteira, árvores, plantações de subsistência, padrão de energia elétrica e caixa d'água, sem edificações residenciais ou comerciais construídas. A região possui infraestrutura urbana, incluindo vias pavimentadas, iluminação pública, rede de água e energia elétrica.

5. SITUAÇÃO REGISTRAL, TITULARIDADE E PENHORA

As Matrículas nº 23.277 e nº 23.278, do Registro de Imóveis da Comarca de Jaru/RO, têm origem na Matrícula nº 19.296 e constam em nome de RESIDENCIAL JARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sobre os quais incidem os direitos aquisitivos objeto da alienação judicial.

Conforme certidões imobiliárias acostadas aos autos, não constavam outros ônus reais ou gravames averbados nas datas de sua emissão, sem prejuízo da penhora judicial e da indisponibilidade determinadas nestes autos.

A alienação judicial abrange os direitos aquisitivos relativos aos imóveis descritos, objeto da penhora judicial, respeitada a titularidade registral em nome de RESIDENCIAL JARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

6. AVALIAÇÃO

Conforme avaliação judicial realizada em agosto de 2026 pelo Oficial de Justiça Avaliador Geone Marques Coelho, os imóveis foram avaliados nos seguintes valores:

Bem	Matrícula	Área	Valor de avaliação
Lote 10 – Quadra 62	23.277	200,00 m²	R\$ 75.000,00
Lote 11 – Quadra 62	23.278	200,00 m²	R\$ 75.000,00
TOTAL CONJUNTO	—	400,00 m²	R\$ 150.000,00

Os valores acima constituem a avaliação judicial atualizada adotada como referência para os limites de lance do presente certame.

7. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, TAXAS E ENCARGOS

Os imóveis possuem cadastros municipais individualizados perante o Município de Jaru/RO: Lote 10 – Cadastro nº 016949, Inscrição Imobiliária nº 2106201000000; Lote 11 – Cadastro nº 016950, Inscrição Imobiliária nº 2106201100000.

Conforme consulta ao Portal de Serviços da Prefeitura Municipal de Jaru/RO, realizada em 07/10/2026, constam débitos de Imposto Territorial Urbano (IPTU), exercício de 2026, nos seguintes valores: Lote 10 (Cadastro nº 016949; Inscrição Imobiliária nº 2106201000000): R\$ 941,39 (novecentos e quarenta e um reais e trinta e nove centavos); Lote 11 (Cadastro nº 016950; Inscrição Imobiliária nº 2106201100000): R\$ 941,39 (novecentos e quarenta e um reais e trinta e nove centavos). Total apurado para ambos os lotes: R\$ 1.882,78 (mil oitocentos e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos). Valores sujeitos a atualização até a data do efetivo pagamento.

Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, tratando-se de arrematação em hasta pública, os créditos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no respectivo preço, sem prejuízo de decisão judicial específica.

8. CADASTRO, HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens e não estiver abrangido pelas vedações legais.

O interessado deverá realizar cadastro prévio no site www.pimentelleiloes.com.br, fornecer os documentos solicitados, aceitar as condições do portal e requerer habilitação para o leilão. O cadastro não implica habilitação automática.

O licitante é responsável pela veracidade das informações prestadas e pela guarda de sua senha pessoal e intransferível, respondendo pelos lances registrados em sua conta de acesso.

Não poderão oferecer lance as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil.

9. LANCES E PREÇO MÍNIMO

Os lances serão ofertados exclusivamente pelo sistema eletrônico da Leiloeira Oficial e, uma vez registrados, vinculam o licitante, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

No primeiro leilão, não será admitido lance inferior a 100% do valor da avaliação: R\$ 75.000,00 para o Lote 10 e R\$ 75.000,00 para o Lote 11. Em eventual alienação conjunta autorizada, o mínimo será de R\$ 150.000,00.

No segundo leilão, não será admitido lance inferior a 70% do valor da avaliação: R\$ 52.500,00 para o Lote 10 e R\$ 52.500,00 para o Lote 11. O maior lance válido será submetido à formalização da arrematação e ao controle judicial.

10. PAGAMENTO À VISTA

Salvo determinação judicial em sentido diverso, o pagamento do preço deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial ou outro meio expressamente autorizado pelo Juízo.

O preço da arrematação não deverá ser pago em conta particular da Leiloeira, ressalvada a comissão devida na forma fixada pelo Juízo.

11. PAGAMENTO PARCELADO – ART. 895 DO CPC

Será admitida proposta de aquisição parcelada, por escrito, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil:

- até o início do primeiro leilão, por valor não inferior à avaliação judicial do respectivo lote;
- até o início do segundo leilão, por valor não inferior ao lance mínimo fixado para o segundo leilão.

A proposta deverá conter entrada de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, à vista, e o saldo remanescente parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel/direitos objeto da aquisição, conforme juridicamente cabível, devendo indicar o valor da entrada, número e valor das parcelas, prazo, índice de correção monetária e demais condições de pagamento.

A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão. A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas parceladas. Havendo mais de uma proposta parcelada, observar-se-ão os critérios previstos no art. 895 do CPC.

O inadimplemento de qualquer prestação sujeitará o adquirente às consequências legais e judiciais aplicáveis, inclusive execução do valor devido, multa e eventual resolução da arrematação, conforme o caso.

12. COMISSÃO DA LEILOEIRA

Em caso de arrematação, será devida pelo arrematante comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, paga separadamente do preço da arrematação, conforme determinação judicial e art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

13. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Eventual titular de direito legal de preferência poderá exercê-lo na forma da lei, mediante comprovação documental de sua condição e observância da igualdade de oferta, quando exigida.

Para fins operacionais de habilitação e acompanhamento dos lances, o interessado que pretenda exercer preferência deverá comunicar sua intenção à Leiloeira pelo e-mail contato@pimentelleiloes.com.br, preferencialmente com antecedência mínima de 2 (dois) dias do leilão, juntando documentação comprobatória. A comunicação prévia não substitui intimação legal nem restringe o exercício de direito previsto em lei.

14. INTIMAÇÕES – ART. 889 DO CPC

Ficam intimados da alienação judicial, caso não tenham sido cientificados por outro meio idôneo e observada a antecedência mínima legal de 5 (cinco) dias:

- os executados COMERCIAL E & R DE AUTO PEÇAS LTDA. – ME e EDLEI ALVES DE SOUZA, na pessoa de seu procurador judicial constituído nos autos;
- a exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DA AMAZÔNIA – CRESOL AMAZÔNIA;
- a proprietária registral e promitente vendedora RESIDENCIAL JARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de sua procuradora constituída nos autos;
- MARILENE ALVES DE SOUZA, na condição de terceira interessada na alienação dos bens, observada a necessidade de sua ciência na forma da legislação processual;
- demais titulares de direitos reais, garantias, penhoras e outros interessados cuja intimação seja legalmente exigida nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil.

15. ESTADO DOS BENS, VISTORIA, OCUPAÇÃO E POSSE

Os imóveis/direitos serão alienados no estado físico e jurídico em que se encontram, cabendo ao interessado conhecer previamente sua localização, condições físicas, acessos, confrontações, situação registral, urbanística, tributária e demais circunstâncias materiais e jurídicas pertinentes.

Conforme avaliação de agosto de 2026, os lotes são contíguos, murados e sem edificações residenciais ou comerciais, possuindo vegetação, árvores, pequenas plantações, padrão de energia e caixa d'água.

A eventual existência de ocupantes ou necessidade de regularização registral, urbanística, documental ou possessória não implica garantia automática de desocupação, posse imediata ou regularização, ficando eventual imissão na posse e atos registrais sujeitos às providências legais e às determinações judiciais cabíveis.

16. DÉBITOS, GRAVAMES E DESPESAS DA ARREMATAÇÃO

Os créditos tributários anteriores à arrematação observarão o disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Eventuais gravames e constringências incidentes sobre os imóveis/direitos serão tratados na forma da legislação aplicável e das determinações judiciais, prevalecendo sempre a certidão imobiliária atualizada e as decisões do Juízo da execução.

Correrão por conta do arrematante as despesas decorrentes da aquisição que lhe forem legalmente atribuídas, inclusive ITBI, emolumentos de registro, averbações, expedições, transferência e regularizações posteriores à arrematação, sem prejuízo de decisão judicial específica.

17. AUTO, CARTA DE ARREMATAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO

A arrematação será formalizada por auto e, uma vez assinado pelo Juízo, pelo arrematante e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ressalvadas as hipóteses legais previstas no art. 903 do Código de Processo Civil.

A expedição da carta de arrematação e/ou dos documentos necessários à transferência dos direitos e posterior regularização do domínio observará a natureza jurídica do objeto alienado, o cumprimento das exigências legais e judiciais, o pagamento do preço, da comissão e das garantias cabíveis.

18. INADIMPLEMENTO

O não pagamento do preço ou o descumprimento das condições assumidas sujeitará o arrematante às consequências previstas no Código de Processo Civil e nas determinações judiciais, inclusive resolução da arrematação, execução do valor devido, multa e demais medidas cabíveis.

19. PUBLICIDADE E DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital será publicado na forma do art. 887 do Código de Processo Civil e permanecerá disponível no site www.pimentelleiloes.com.br, com as informações dos bens, condições de participação e acesso ao sistema eletrônico de lances.

Os interessados deverão ler integralmente este edital antes de participar do leilão. Em caso de divergência entre peças publicitárias, fotografias ou anúncios e os documentos oficiais, prevalecerão as matrículas imobiliárias atualizadas, as decisões judiciais, os autos do processo e este edital.

Eventuais questões não previstas neste edital serão decididas pelo Juízo da execução.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO.

Jaru/RO, 07 de outubro de 2026.

LUIS MARCELO BATISTA DA SILVA

Juiz de Direito – 1ª Vara Cível da Comarca de Jaru/RO

PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA

Leiloeira Pública Oficial – JUCER nº 29/2020

www.pimentelleiloes.com.br | contato@pimentelleiloes.com.br

PATRICIA
PIMENTEL
GROCOSKI

COSTA:0350225
6993

Assinado de forma
digital por PATRICIA
PIMENTEL GROCOSKI
COSTA:03502256993
Dados: 2026.10.07
17:47:59 -04'00'