

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
COMARCA DE PORTO VELHO/RO  
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E REGISTROS PÚBLICOS**

**MINUTA - EDITAL DE HASTA PÚBLICA ELETRÔNICA E INTIMAÇÃO**

**O PRESENTE EDITAL SERÁ PUBLICADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, ATRAVÉS DO SITE  
www.pimentelleiloes.com.br, NOS TERMOS DO ART. 887, § 2º, DO CPC.**

|                                  |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTOS Nº</b>                  | 7036990-49.2018.8.22.0001                                                                                                                                          |
| <b>CLASSE</b>                    | EXECUÇÃO FISCAL                                                                                                                                                    |
| <b>EXEQUENTE</b>                 | ESTADO DE RONDÔNIA                                                                                                                                                 |
| <b>EXECUTADOS</b>                | ESPÓLIO DE GILVAN CORDEIRO FERRO, representado por JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO; JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO; GIOVANNA FONSECA FERRO; e BRUNO FONSECA FERRO |
| <b>ÓRGÃO JULGADOR</b>            | Vara de Execuções Fiscais e Registros Públicos da Comarca de Porto Velho/RO                                                                                        |
| <b>VALOR ORIGINÁRIO DA CAUSA</b> | R\$ 123.410,92                                                                                                                                                     |

O Juízo da Vara de Execuções Fiscais e Registros Públicos da Comarca de Porto Velho/RO, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa que, nos autos em epígrafe, foi deferida, por decisão de 07/08/2026 (ID 140776637), a alienação judicial eletrônica do imóvel objeto da Matrícula nº 58.713 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com designação da Leiloeira Pública Oficial PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA, observadas as condições seguintes.

**LOCAL / MODALIDADE / DATAS**

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade ELETRÔNICA (on-line), por meio do portal [www.pimentelleiloes.com.br](http://www.pimentelleiloes.com.br), com recepção de lances na plataforma, observado o horário local do Estado de Rondônia.

**1º LEILÃO:** encerramento em 22 de outubro de 2026, às 10h00min (horário de Rondônia), ocasião em que somente será admitida alienação por valor igual ou superior ao valor da avaliação judicial, no importe de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou valor atualizado na forma determinada pelo Juízo.

**2º LEILÃO:** não havendo arrematação no primeiro leilão, encerramento em 27 de outubro de 2026, às 10h00min (horário de Rondônia), pelo maior lance, desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedado preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC e da decisão de ID 140776637.

**DO BEM IMÓVEL**

BEM: Lote de terras urbano nº 32 do Condomínio Residencial “San Marcos”, situado na Avenida Rio Madeira, nº 5045, Bairro Nova Esperança, Porto Velho/RO, identificado como Casa 32, cadastrado na Prefeitura de Porto Velho sob nº 03.10.018.1269.032, objeto da Matrícula nº 58.713, Livro nº 2 - Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, CNM 095679.2.0058713-73.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: área privativa do terreno de 384,00 m²; área de uso comum de 179,38 m²; área total do terreno de 563,38 m²; fração ideal de 0,81%. Confrontações: frente com a Rua Merlym; fundos com o lote nº 059; lado direito com o lote nº 33; lado esquerdo com o lote nº 31; medindo 12,00 m de frente, 12,00 m de fundos, 32,00 m do lado esquerdo e 32,00 m do lado direito. Consta residência edificada em alvenaria, identificada no laudo judicial como Casa 32, contendo quartos tipo suíte, sala, cozinha e banheiro social.

REGIME JURÍDICO DO IMÓVEL / AFORAMENTO: conforme AV-8/58.713, de 13/05/2025, o imóvel encontra-se submetido ao regime jurídico de aforamento, conforme Carta de Aforamento nº 52/60, expedida pela União Federal em 15/10/1960, cabendo ao ente federal o domínio direto e ao foreiro indicado no fôlio real a titularidade do domínio útil. O interessado deverá verificar previamente, perante os órgãos competentes, a incidência de foros, laudêmio ou outras obrigações decorrentes do aforamento e da transferência do domínio útil, observadas as determinações do Juízo.

**PROPRIETÁRIO REGISTRAL, ESPÓLIO, CÔNJUGE E HERDEIROS**

PROPRIETÁRIO REGISTRAL: GILVAN CORDEIRO FERRO, falecido em 14/01/2021. O registro aquisitivo R-02/58.713, de 29/12/2016, informa que o proprietário era casado com JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO

pelo regime da comunhão parcial de bens. Após o óbito, a execução foi redirecionada ao ESPÓLIO DE GILVAN CORDEIRO FERRO, representado pela cônjuge supérstite JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO, com integração dos herdeiros filhos GIOVANNA FONSECA FERRO e BRUNO FONSECA FERRO ao polo passivo.

**MEACÃO:** em razão do regime de comunhão parcial e da aquisição onerosa registrada durante o casamento, deverá ser resguardada a eventual meação da cônjuge supérstite, na extensão que vier a ser reconhecida pelo Juízo. Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, na forma do art. 843 do CPC, sem prejuízo de ulterior deliberação judicial específica sobre a extensão da meação.

### **AVALIAÇÃO JUDICIAL E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

**AVALIAÇÃO JUDICIAL:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano elaborado em 02/03/2026 e juntado aos autos em 03/03/2026 (ID 132984982).

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** o laudo judicial registra estado de conservação bastante desgastado, com necessidade de reformas em alvenaria, pintura e revestimentos. A alienação será realizada no estado físico, documental, registral e de ocupação em que o bem se encontra, em caráter ad corpus, cabendo ao interessado realizar diligência prévia.

### **PENHORA, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS E OUTRAS CONSTRIÇÕES**

**PENHORA DESTES AUTOS - R-06/58.713:** registrada em 15/03/2021, decorrente da Execução Fiscal nº 7036990-49.2018.8.22.0001, tendo como exequente o ESTADO DE RONDÔNIA e executado GILVAN CORDEIRO FERRO. A matrícula registra, à época do ato, valor da dívida de R\$ 184.528,83 e data do auto de 21/01/2021. A presente execução prossegue sobre este imóvel por decisão de 07/08/2026 (ID 140776637).

### **INDISPONIBILIDADES E RESTRIÇÕES CONSTANTES DA MATRÍCULA:**

- AV-03/58.713 - indisponibilidade oriunda da Ação Civil Pública nº 0002236-79.2013.8.22.0001, da 1ª Vara da Fazenda Pública de Porto Velho/RO;
- AV-04/58.713 - indisponibilidade oriunda do Processo nº 0002747-32.2013.8.22.0501, Medida Cautelar - Sequestro/Bloqueio de Bens, da 1ª Vara Criminal de Porto Velho/RO;
- AV-05/58.713 - indisponibilidade oriunda da Ação Civil Pública nº 0015009-30.2011.8.22.0001, da 2ª Vara da Fazenda Pública do Estado de Rondônia;
- AV-07/58.713 - indisponibilidade determinada no Processo nº 7016060-97.2024.8.22.0001, pela 9ª Vara Cível de Porto Velho/RO, conforme averbação de 09/08/2024;
- Cumprimento de Sentença nº 0014929-32.2012.8.22.0001 - credora LIFE TECH INFORMÁTICA EIRELI, em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Porto Velho/RO, com constrição concorrente sobre o mesmo imóvel, conforme documentos dos autos, devendo o credor e o respectivo Juízo serem cientificados.

Os juízos e credores titulares de constrições ou indisponibilidades deverão ser cientificados da alienação, observando-se o art. 889, V, do CPC. A baixa/cancelamento dos gravames dependerá das ordens judiciais e providências registrares cabíveis após o aperfeiçoamento da arrematação.

### **OCUPAÇÃO E POSSE**

**IMÓVEL OCUPADO POR TERCEIROS.** Conforme certidão da Oficiala de Justiça de 02/03/2026 (ID 132984982), a Casa 32 encontra-se ocupada por JOSÉ SOARES DOS SANTOS e sua esposa MARIA JANETE, que declararam residir no bem a título de cessão de uso. A arrematação não implica entrega voluntária e imediata das chaves. Após o aperfeiçoamento da arrematação e expedição da carta, o arrematante poderá requerer, nos próprios autos, mandado de imissão na posse e, se necessário, medidas de desocupação compulsória, sempre por determinação judicial.

**VISITAÇÃO:** eventual visita deverá ser previamente solicitada à Leiloeira e dependerá da possibilidade de acesso ao imóvel, da situação de ocupação e, quando necessária, de autorização judicial. A impossibilidade de visita não suspende automaticamente o certame.

### **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS MUNICIPAIS - IPTU / TRSD / TAXAS**

Conforme consulta municipal apresentada em 16/09/2026, vinculada à inscrição nº 03.10.018.1269.032, constavam débitos no total de R\$ 276,99 (duzentos e setenta e seis reais e noventa e nove centavos), assim discriminados: TRSD - parcela 1/2026, total de R\$ 140,78; IPTU - parcela 1/2026, R\$ 22,68; e TRSD - parcela 2/2026, R\$ 113,53. Os valores estão sujeitos a atualização até a data do leilão.

Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos ao imóvel, com fatos geradores anteriores à arrematação judicial, sub-rogam-se no respectivo preço, não se transferindo ao arrematante, ressalvadas determinações judiciais específicas e encargos posteriores à arrematação.

### **DÉBITOS CONDOMINIAIS**

A Certidão do Condomínio Residencial San Marcos, emitida em 16/09/2026, informa débitos condominiais relativos à Casa 32 no total geral de R\$ 34.123,34 (trinta e quatro mil, cento e vinte e três reais e trinta e quatro centavos), sendo R\$ 15.817,82 referentes a débitos anteriores classificados como “baixa por decurso de prazo” e R\$ 18.305,52 referentes aos débitos vencidos até 16/09/2026. Parte das rubricas assinaladas como “baixa por decurso de prazo” encontra-se em execução judicial vinculada ao Processo nº 7036010-58.2025.8.22.0001.

Os débitos condominiais possuem natureza propter rem e deverão receber o tratamento jurídico que vier a ser definido pelo Juízo da execução, inclusive quanto à eventual sub-rogação no produto da alienação. O interessado deverá considerar que os valores podem sofrer atualização até a data do pagamento.

### **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - ARTS. 892 E 895 DO CPC**

**PAGAMENTO À VISTA:** salvo determinação judicial diversa, o pagamento do preço deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou meio eletrônico indicado nos autos, nos termos do art. 892 do CPC.

**PAGAMENTO PARCELADO:** o interessado poderá apresentar proposta por escrito, observadas as seguintes condições: (a) até o início do primeiro leilão, por valor não inferior à avaliação; ou (b) até o início do segundo leilão, por valor não inferior ao preço mínimo do segundo leilão e não considerado vil; entrada de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista; saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas; correção monetária na forma definida pelo Juízo; e garantia do saldo devedor por hipoteca judicial do próprio imóvel. A proposta à vista prevalecerá sobre propostas parceladas, ainda que de menor valor, nos termos do art. 895, § 7º, do CPC.

**INADIMPLEMENTO DO PARCELAMENTO:** o atraso de qualquer prestação sujeitará o arrematante à multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se ao exequente requerer a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido nos próprios autos, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

### **COMISSÃO DA LEILOEIRA**

A comissão da Leiloeira Oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida integralmente pelo arrematante e paga separadamente do preço do bem, conforme decisão de ID 140776637. A comissão não integra o valor do lance e não será abatida do produto da arrematação.

### **PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO / ADJUDICAÇÃO**

Em igualdade de oferta na arrematação, será observada a preferência legal do cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, nos termos do art. 892, § 2º, do CPC. Assim, GIOVANNA FONSECA FERRO e BRUNO FONSECA FERRO, na qualidade de descendentes do executado originário, poderão exercer a preferência legal em caso de igualdade de oferta, observada eventual preferência anterior da cônjuge e as demais condições legais aplicáveis.

Sem prejuízo do disposto acima, caso reconhecida a condição de copropriedária/meeira alheia à execução em nome próprio, JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO também terá a preferência prevista no art. 843, § 1º, do CPC, em igualdade de condições. Eventual pedido de adjudicação por legitimados observará ainda os arts. 876 e seguintes do CPC e dependerá de requerimento e apreciação judicial.

### **REGRAS DE PARTICIPAÇÃO E LANCES**

Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, ressalvadas as vedações do art. 890 do CPC. Os interessados deverão realizar cadastro e habilitação prévia no portal [www.pimentelleiloes.com.br](http://www.pimentelleiloes.com.br), aceitar as regras do sistema e deste edital e manter seus dados atualizados.

Os lances são irrevogáveis e irretratáveis. Falhas de conexão, equipamento, provedor ou internet do usuário não geram direito automático à anulação do certame. Ocorrência técnica relevante na plataforma oficial será registrada e submetida ao Juízo quando necessário.

### **VENDA AD CORPUS, DILIGÊNCIAS E RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO**

A alienação será realizada em caráter AD CORPUS e no estado físico, documental, registral, urbanístico e de ocupação em que o bem se encontra. As referências a áreas, dimensões, confrontações, benfeitorias, endereço e cadastro têm caráter enunciativo, prevalecendo a matrícula e as determinações dos autos. O interessado deverá, antes

de ofertar lance, examinar a matrícula, o processo, a situação cadastral e fiscal, o regime de aforamento, as condições de ocupação e as demais circunstâncias relevantes.

As despesas posteriores à arrematação, inclusive ITBI quando exigível, emolumentos para registro da carta, averbações, certidões, encargos e tributos cujo fato gerador seja posterior à arrematação, além de despesas de regularização física ou cadastral não abrangidas por determinação judicial em sentido diverso, correrão por conta do arrematante.

#### **APERFEIÇOAMENTO DA ARREMATAÇÃO, CARTA E POSSE**

Assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais do art. 903 do CPC. Satisfeitas as condições e decorrido o prazo legal, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, mandado de imissão na posse. O arrematante deverá providenciar o registro da carta perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO.

#### **PUBLICIDADE E INTIMAÇÕES**

O edital será divulgado na rede mundial de computadores, no sítio [www.pimentelleiloes.com.br](http://www.pimentelleiloes.com.br), observadas as exigências dos arts. 886 e 887 do CPC e a antecedência mínima legal.

Ficam INTIMADOS da alienação judicial, por meio deste edital e na forma do art. 889 do CPC, o ESPÓLIO DE GILVAN CORDEIRO FERRO, representado por JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO; JULIANA RIBEIRO DE BARROS FERRO; GIOVANNA FONSECA FERRO; BRUNO FONSECA FERRO; a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA, na condição em que atua nos autos; os ocupantes JOSÉ SOARES DOS SANTOS e MARIA JANETE, para ciência; LIFE TECH INFORMÁTICA EIRELI e o Juízo da 3ª Vara Cível de Porto Velho/RO; bem como os Juízos responsáveis pelas indisponibilidades AV-03, AV-04, AV-05 e AV-07 da Matrícula nº 58.713, sem prejuízo da intimação de outros credores, coproprietários ou titulares de direitos que devam ser cientificados por força de lei ou determinação judicial.

Caso qualquer interessado não seja localizado para intimação pessoal ou por seu patrono, fica desde já INTIMADO por meio deste edital, na extensão admitida pela legislação processual, para que não alegue desconhecimento do leilão, suas datas, condições, ônus e consequências.

#### **ADVERTÊNCIAS FINAIS**

O interessado deverá acompanhar o processo e o portal da Leiloeira para verificar eventual decisão superveniente de suspensão, cancelamento, alteração de datas, condições ou preço mínimo. A publicação deste edital não impede que o Juízo determine adequações antes da realização do certame.

A Leiloeira Pública Oficial atua como auxiliar da Justiça e não é proprietária do bem. As informações decorrem dos autos, da matrícula atualizada, da certidão condominial, da consulta de débitos municipais e dos documentos disponibilizados, cabendo ao licitante proceder às diligências que entender pertinentes antes de ofertar lance.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expede-se a presente MINUTA DE EDITAL DE HASTA PÚBLICA ELETRÔNICA E INTIMAÇÃO, para submissão e homologação pelo Juízo competente.

Porto Velho/RO, 16 de setembro de 2026.

#### **JUÍZO DA VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E REGISTROS PÚBLICOS**

Comarca de Porto Velho/RO

**PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA**

Leiloeira Pública Oficial - JUCER nº 29/2020

[www.pimentelleiloes.com.br](http://www.pimentelleiloes.com.br)