



Número: **7007072-31.2022.8.22.0010**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **Rolim de Moura - 1ª Vara Cível**

Última distribuição : **09/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 3.600,20**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Juízo 100% Digital? **NÃO**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MUNICÍPIO DE ROLIM DE MOURA (EXEQUENTE)		FLORISBELA LIMA (ADVOGADO)	
JOSE ARY ALVES TEIXEIRA (EXECUTADO)		SALVADOR LUIZ PALONI (ADVOGADO)	
ADIR CAZELATO (EXECUTADO)			
DEONIZIA KIRATCH (LEILOEIRA) registrado(a) civilmente como DEONIZIA KIRATCH (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
126530319	22/09/2025 08:08	EXPEDIENTE	EXPEDIENTE

Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
www.tjro.jus.br

Rolim de Moura - 1ª Vara Cível
Av. João Pessoa, 4555, Telefone: (69) 3449-3710, Centro, Rolim de Moura - RO - CEP:
76940-000
Horário de atendimento de 07:00h às 14:00h

ÓRGÃO EMITENTE: Rolim de Moura - 1ª Vara Cível

EDITAL DE VENDA JUDICIAL (ELETRONICA) E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rolim de Moura, Estado de Rondônia, FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTOTIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que a Leiloeira nomeada, Deonizia Kiratch, matriculado no JUCER sob nº 21/2017, através da plataforma eletrônica www.deonizialeiloes.com.br, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: PROCESSO Nº. 7007072-31.2022.8.22.0010 - EXECUÇÃO FISCAL

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE ROLIM DE MOURA (CNPJ: 04.394.805/0001-18)

EXECUTADOS: ADIR CAZELATO (CPF: 211.935.099-04), JOSÉ ARY ALVES TEIXEIRA (CPF: 542.514.278-15)

DATAS: 1º Leilão no dia 23 de outubro de 2025, com encerramento às 10h00min. 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 verificados lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º Leilão, que terá início no dia 23 de outubro de 2025, com encerramento às 12h00min, para recebimento de lances pela

melhor oferta, exceto preço vil, não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para

o término do leilão. LOCAL: O leilão será realizado na modalidade ELETRÔNICA através do site www.deonizialeiloes.com.br. 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, com abertura 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.

***Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 3.295,80 (três mil, duzentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), em 13 de fevereiro de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 105. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a cargo do exequente disponibilizar nos autos. DO BEM: DESCRIÇÃO DO(S) BEM(S): Lote 08 da Quadra 58, parte integrante do loteamento denominado "Alto Alegre", localizado na Rua C-1, distante 51,00 metros da esquina da Avenida S, no perímetro urbano de Rolim de Moura/RO, com área de 360,00m², com os limites e confrontações seguintes: Frente (Sul); 12,00m, para a Rua C-1; Lateral Direita (Leste); 30,00m com o lote 07; Lateral Esquerda (Oeste); 30,00m, com o lote 09; Fundos (Norte): 12,00m; com o lote 17. Obs 1.: Imóvel vazio e praticamente sem benfeitorias, somente murado no fundo. Obs 2.:



Atualmente o imóvel está em nome de José Ary Alves Teixeira. Imóvel com cadastro sob o nº 200288, inscrição sob o nº 01-6-0058-000B08-001 e matriculado sob o nº 32.674 no Cartório de Serviços Registral de Imóveis, Títulos e Documentos e

Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Rolim de Moura/RO. AVALIAÇÃO: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em 25 de junho de 2025. LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). DEPOSITÁRIO(A): ADIR CAZELATO, Chácara no final da Avenida Roque Firmino, Rolim de Moura/RO. ÔNUS: 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 leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a datada 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 desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. 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 Comitante. 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.deonizialeiloes.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, a 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 60 (sessenta) 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, DEONIZIA KIRATCH, JUCER sob n.º 21/2017, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.deonizialeiloes.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. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra 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, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante. 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.deonizialeiloes.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: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), 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: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo; Caução: 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; OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. 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(a), voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

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 o valor do lance (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. 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. 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 do 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. CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante. II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido à

Leiloeira Oficial o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. III - Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão a arrematação será devido à Leiloeira Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. 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, guiacomprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo mençãoexpressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para talfinalidade o uso do protocolo integrado.LANCES: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para oencerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em “repasse”,por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura 15 minutos após o términodo pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional(repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladaspara o 2º (segundo) leilão. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes aohorário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do seu fechamento por igualperíodo de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado,visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado odepósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer aspenalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também oslanços 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, seráconvocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitaçãodos 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 imóveldesocupado, também fica autorizado à Leiloeira a se fazer acompanhar porchaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira,devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lono portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento dascaracterísticas 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 0800-707-9339, Chat no site da Leiloeira etambém é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço atendimento@leiloesjudiciais.com.br.ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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 pelosprejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, oLeiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado porprocuração.Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira 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 desta profissional quanto ademora 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.INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados ADIR CAZELATO (CPF: 211.935.099-04) e seu(a) cônjuge se casado(a) for; JOSÉ ARY ALVESTEIXEIRA (CPF: 542.514.278-15) e seu(a) cônjuge se casado(a) 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. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Rolim de Moura Estado de Rondônia.



OBSERVAÇÃO: A presente ação pode ser consultada pelo endereço eletrônico <http://pjeconsulta.tjro.jus.br/pg/ConsultaPublica/listView.seam> (nos termos do artigo 19 e 20 da Resolução 185, de 18 de dezembro de 2013 do Conselho Nacional de Justiça).

Sede do Juízo: Fórum Cível, Av. João Pessoa, 4555, Telefone: (69) 3449-3710, Centro, Rolim de Moura - RO - CEP: 76940-000, e-mail: central_rolim@tjro.jus.br

Rolim de Moura, 19 de setembro de 2025.

Juiz(a) de Direito
(assinado digitalmente)



ZHVyOE1qbzhmY2ITTjFucDBKUDh2TkYwRHhUNXMrS1pneU1CNTkwT1V1b1JpaFZSNWJEVIFJakluTlk1QnBEMw==
Assinado eletronicamente por: ARTUR AUGUSTO LEITE JUNIOR - 22/09/2025 08:08:11
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25092208080973400000121249356>
Número do documento: 25092208080973400000121249356