

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA CAPITAL / SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Imóveis abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **LANDER ADRIEN VIEIRA DE MATOS OLIVEIRA** (CPF: 951.359.951-53), **SIDNEI RODRIGUES DE MATOS** (CPF: 411.414.071-91), da coproprietária **MARCIA CRISTINA RODRIGUES DE MATOS** (CPF: 650.938.791-34) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** (CNPJ: 05.903.125/0001-45), extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VALOR DA EXECUÇÃO / CÁLCULO / ATUALIZAÇÃO, requerida por **ALVIM COELHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 14.392.448/0001-02). Processo: **0005531-29.2021.8.26.0100**.

O **DR. SANG DUK KIM**, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões – JUCESP: 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** ([www.impactoleiloes.com.br](http://www.impactoleiloes.com.br)), em **1ª Praça com início no dia 21/08/2025 às 11:00h para ambos os lotes e com término no dia 24/08/2025 às 11:00h para Lote 1 e às 12:00h para Lote 2**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 24/08/2025 às 11h:01min para Lote 1 e 12h:01min para Lote 2 e com término no dia 14/09/2025 às 11:00h para Lote 1 e 12:00h para Lote 2**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**LOTE 1: MATRÍCULA 38.250 – LOTE DE TERRAS URBANO Nº 200**, Quadra 161, Setor 049. Loteamento “Parque Amazonia”. Área 250,000m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). Situado na cidade de Porto Velho – RO. Limitando-se: Pela Frente, Rua Palheteiro, Pelos Fundos, Lote 2-E; Pelo Lado Direito, Lote 210; Pelo Lado Esquerdo, Lote 190. Medindo o Lote 10,00m de frente; 10,00m de fundos; 25,00m do lado direito e 25,00m do lado esquerdo. Matrícula 38.250 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Velho / RO. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 01.35.210.0200.001. **Localização:** Rua Palheteiro, nº 200 – Mariana – Porto Velho / RO – CEP: 76813-760. **Termo Penhora:** Formalizado por termo em 05/04/2022 às fls. 145/146. **Fiel Depositário:** Nomeado o executado Sidnei Rodrigues de Matos RG nº 648.187. **Avaliação (fls. 719/777):** R\$ 99.084,52 em novembro/2025, homologado por decisão de fls.782/784. **Ocupação:** Aparentemente o imóvel se encontra ocupado. **Conforme Laudo de Avaliação:** O imóvel de inscrição 01.35.210.0200 conta com 01 (uma) unidade habitacional que se encontra desocupado e em aparente estado de abandono, apresentando crescimento de vegetação espontânea (incluindo árvores e ervas daninhas), acúmulo de sujeira no terreno e danos visíveis na cobertura, com telhas quebradas e ausentes. Tais condições indicam baixo padrão de conservação e necessidade de reparos estruturais e limpeza geral da área. **ÔNUS:** Conta na referida matrícula conforme R.9 – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 7034127-

91.2016.8.22.0001 em trâmite perante a 9ª Vara Cível de Porto Velho/RO. R.10 – PENHORA EXEQUENDA, débitos atualizados desta ação no valor de R\$ 1.608.010,63 em 31/03/2026 às fls. 798. Av.11 – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 5000434-70.2018.4.03.6007 em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Coxim/MS. Av.12 – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 0000137-85.2017.4.03.6007 em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Coxim/MS. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no valor de R\$ 6.740,23 em junho/2026. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

**LOTE 2: MATRÍCULA 38.251 – LOTE DE TERRAS URBANO Nº 210**, Quadra 161, Setor 049. Loteamento “Parque Amazonia”. Área 250,000m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). Situado na cidade de Porto Velho – RO. Limitando-se: Pela Frente, Rua Palheteiro, Pelos Fundos, Lote 2-E; Pelo Lado Direito, Lote 220; Pelo Lado Esquerdo, Lote 200. Medindo o Lote 10,00m de frente; 10,00m de fundos; 25,00m do lado direito e 25,00m do lado esquerdo. Matrícula 38.251 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Velho / RO. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 01.35.210.0210.001. **Localização:** Rua Palheteiro, nº 210 – Mariana – Porto Velho / RO – CEP: 76813-760. **Termo Penhora:** Formalizado por termo em 05/04/2022 às fls. 145/146. **Fiel Depositário:** Nomeado o executado Sidnei Rodrigues de Matos RG nº 648.187. **Avaliação (fls. 719/777):** R\$ 99.084,52 em novembro/2025, homologado por decisão de fls.782/784. **Ocupação:** Aparentemente o imóvel se encontra ocupado. **Conforme Laudo de Avaliação:** O imóvel de inscrição 01.35.210.0210, possui 01 unidade habitacional que apresentava indícios de ocupação, tais como roupas estendidas no varal e marcas de tráfego de veículos. Todavia, não foi possível o contato com os ocupantes para autorização de ingresso, inviabilizando a inspeção interna e o levantamento detalhado de eventuais acabamentos e benfeitorias existentes. **ÔNUS:** Conta na referida matrícula conforme R.9 – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 7034127-91.2016.8.22.0001 em trâmite perante a 9ª Vara Cível de Porto Velho/RO. R.10 – PENHORA EXEQUENDA, débitos atualizados desta ação no valor de R\$ 1.608.010,63 em 31/03/2026 às fls. 798. Av.11 – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 5000434-70.2018.4.03.6007 em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Coxim/MS. Av.12 – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 0000137-85.2017.4.03.6007 em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Coxim/MS. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no valor de R\$ 6.740,23 em junho/2026. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

**Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.**

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM** – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda dos lotes será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a Lote 1: R\$ 102.542,00 e Lote 2: R\$ 102.542,00 (junho/2026). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda dos lotes corresponderá a 60% do valor da avaliação judicial devidamente atualizada correspondente a Lote 1: R\$ 61.526,00 e Lote 2: R\$ 61.526,00 (junho/2026).

**COPROPRIETÁRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Conforme art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente a cota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre

o produto da alienação do bem. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, e, § 2º. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. **Observação:** O coproprietário que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá se cadastrar no site como qualquer outro participante e enviar seu lance pelo sistema, devendo também formalizar sua intenção de participação através do e-mail [juridico@impactoleioes.com.br](mailto:juridico@impactoleioes.com.br) para que seja corretamente identificado no sistema como coproprietário.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “*propter rem*”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS:** O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

**DA ARREMATAÇÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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 pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até **24hrs do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, **no prazo de 24hrs do encerramento do**

**leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** A plataforma IMPACTO LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**ATRASO DAS PARCELAS:** No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. Em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**ARREMATAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO:** O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**COMISSÃO:** A comissão devida a leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia judicial de depósito vinculada aos autos do processo, e, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**HIPOTECA:** Nos termos do art. 1499 VI, do Código Civil, 1.499. A hipoteca extingue-se: I – pela extinção da obrigação principal; II – pelo perecimento da coisa; III – pela resolução da propriedade; IV – pela renúncia do credor; V - pela remição; VI – pela arrematação ou adjudicação.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line [www.impactoleiloes.com.br](http://www.impactoleiloes.com.br), e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

**DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE:** Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**PROPOSTAS PROTOCOLADAS DIRETAMENTE NOS AUTOS DO PROCESSO:** Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes sobre o imóvel.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, após a deferimento do edital em epígrafe pelo juízo, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe R\$ 4.000,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo, adjudicação ou remição após a realização da alienação com arrematação ou adjudicação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7º, parágrafos §3º.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel: (11) 9.9147-8616 ou e-mail: [juridico@impactoleiloes.com.br](mailto:juridico@impactoleiloes.com.br).

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não

sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DR. SANG DUK KIM**

Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital