



Número: **7004661-25.2025.8.22.0005**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **Ji-Paraná - 3ª Vara Cível**

Última distribuição : **28/03/2025**

Valor da causa: **R\$ 17.990,68**

Assuntos: **Correção Monetária**

Juízo 100% Digital? **SIM**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RONDON SHOPPING CENTER (EXEQUENTE)		CARLOS LUIZ PACAGNAN JUNIOR (ADVOGADO) CARLOS LUIZ PACAGNAN (ADVOGADO)	
LEILA ELIAS PEREIRA (EXECUTADO)		IASMINI SCALDELAI DAMBROS (ADVOGADO)	
EVANILDE AQUINO PIMENTEL registrado(a) civilmente como EVANILDE AQUINO PIMENTEL (PERITO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
13650 9273	28/05/2026 11:44	<a href="#">EXPEDIENTE</a>	EXPEDIENTE



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

**Ji-Paraná - 3ª Vara Cível**  
AVENIDA BRASIL, 595, Nova Brasília, Ji-Paraná - RO - CEP: 76908-594  
Horário de atendimento de 07:00h às 14:00h

ÓRGÃO EMITENTE: Ji-Paraná - 3ª Vara Cível

## EDITAL DE VENDA JUDICIAL E INTIMAÇÃO

A Exma. Juíza de Direito da 3ª Vara da Cível da Comarca de Ji Paraná-RO ANA VALERIA DE QUEIROZ SANTIAGO, FAZ SABER a todos quantos virem o presente EDITAL, ou dele tiverem conhecimento, que levará à venda na modalidade ELETRÔNICO nas datas e local e sob as condições adiante descritas:

PROCESSO: 7004661-25.2025.8.22.0005

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

POLO ATIVO(S): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RONDON SHOPPING CENTER

ADVOGADO(S): CARLOS LUIZ PACAGNAN JUNIOR - OAB RO6718;

CARLOS LUIZ PACAGNAN - OAB RO107-B

POLO PASSIVO(S): LEILA ELIAS PEREIRA

ADVOGADO: IASMINI SCALDELA DAMBROS - OAB RO7905

PRIMEIRO LEILÃO: 08/07/2026, às 11h (Horário de Brasília), onde serão aceitos lances pela melhor oferta, desde que seja igual ou superior ao valor de avaliação. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção a 2ª venda.

SEGUNDO LEILÃO: 17/07/2026 às 11h (Horário de Brasília), onde serão aceitos lances com, no mínimo, 60% do valor de avaliação do bem.

LEILÃO ELETRÔNICO PELO SITE: [www.lancevip.com.br](http://www.lancevip.com.br)

Leiloeira Oficial: Evanilde Aquino Pimentel, JUCER 015/2009.

Obs.: A captação de lances será aberta após a publicação do edital. Em havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

Caso não haja expediente nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e horário, independente de nova publicação ou intimação.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

Sala comercial térrea, situada em ponto de esquina interna do Rondon Shopping Center, localizado na Av. Mal. Rondon, 870, Centro, Ji-Paraná/RO, esquina com a Av. Seis de Maio. Apresenta boa visibilidade, fácil acesso e bom padrão de acabamento, com rebaimento em gesso, encontrando-se em condições normais de uso, com área privativa de 45,200 m², área comum de 13.6305m². Imóvel matriculado sob nº 11.799 perante o 1º Ofício de Ji-Paraná/RO.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

\*No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.

Ônus: R9) Penhora nos autos 7011755-97.2020.822.0005 – 4ª Vara Cível de Ji-Paraná/RO; R10) Penhora nos presentes autos; outras eventuais constantes da matrícula imobiliária.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: deverá ser paga no ato da arrematação, tal como o preço, por meio eletrônico. Em caso de arrematação será de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. Será devido a Leiloeira Oficial, comissão descrita acima sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Caso a parte executada resolva adimplir a dívida diretamente com o exequente, mesmo depois de iniciado o procedimento para a realização dos leilões, caberá a parte exequente exigir da parte executada acréscimo de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do débito para o pagamento dos honorários da leiloeira, sob pena de responder pelo valor.

A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. A leiloeira pública oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais



RE05UIRxVTNIBDFXSzBxWkgyQ1ZsYy9ncDFxWm5rRDRaekIOMjBPOEtrMzFxcEFad25EdFIRcVpRWUxxb2N5VUVsSzgyVGE5WfU0PQ==

Assinado eletronicamente por: ANA VALERIA DE QUEIROZ SANTIAGO ZIPPARRO - 28/05/2026 11:44:19

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052811442004300000130704781>

Número do documento: 26052811442004300000130704781

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. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Valor da dívida: R\$ 93.689,61 (noventa e três mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e um centavos) atualizado até 04/11/2024

FORMAS DE PAGAMENTO: À VISTA: A arrematação far-se-á com depósito à vista, conforme art. 892 do NCPC/2015.

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: Em caso de imóveis e veículos, 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: 01) Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; 02) Veículos/bens móveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses; 03) Imóveis e veículos/bens móveis: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; 04) Imóveis e veículos/bens móveis: Ao valor de cada parcela, será acrescido

o índice de correção monetária escolhida na hora da arrematação; 05) Caução para imóveis: 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; 06) Caução para veículos/bens móveis: Será garantida através de (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante caução idônea ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação; 07) Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: 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 Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos; 08) 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.

Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o DETRAN, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o DETRAN. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o veículo, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do veículo, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que oficie as Varas e o Detran para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe da leiloeira.

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.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE: Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no art. 903, § 5º, I, II e III do CPC.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar ditos bens deverá ofertar lances pela Internet, através do site [www.lancevip.com.br](http://www.lancevip.com.br), devendo, para tanto, os interessados em arrematar na modalidade eletrônica, efetuarem cadastramento prévio, no prazo máximo de 24h antes do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão depositar à disposição do Juízo o valor da arrematação, via depósito Judicial, no prazo de 24 horas a partir do encerramento da hasta, seguindo as demais regras da forma de pagamento (à vista/parcelado) escolhida para cada arrematação.

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.

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 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com 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.

DISPOSIÇÕES GERAIS: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontrar(em), não cabendo ao Juízo e/ou leiloeira quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será ainda



RE05UIRxVTNibDFXSzBxWkgyQ1ZsYy9ncDFxWm5rRDRaekIOMjBPOEtrMzFxcEFad25EdFIRcVpRWUxxb2N5VUVsSzgyVGE5WFU0PQ==

Assinado eletronicamente por: ANA VALERIA DE QUEIROZ SANTIAGO ZIPPARRO - 28/05/2026 11:44:19

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052811442004300000130704781>

Número do documento: 26052811442004300000130704781

atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão;

O depositário/executado da coisa penhorada está obrigado a mostrar o bem a qualquer interessado no leilão, também não poderá impedir a leiloeira e/ou representante legal de vistoriar e fotografar o bem contrito e, se for a hipótese, remover os bens penhorados, ficando desde já autorizado o Oficial de Justiça a solicitar reforço policial (artigo 846, §2º do NCPC/2015), ficando o depositário/executado advertido que seu procedimento configura ato atentatório à dignidade da Justiça, podendo ser condenado ao pagamento de multa (artigos 772 e seguintes do NCPC/2015);

Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas reclamações e/ou desistências dos arrematantes/adjudicantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: "Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagem(ns), e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa";

Poderá haver, a qualquer tempo, a exclusão de bens do leilão, independentemente de prévia comunicação.

**INTIMAÇÃO:** Ficam desde logo intimados os EXECUTADO(A): LEILA ELIAS PEREIRA e seu cônjuge, depositário(s), o(s) credores hipotecário(s), usufrutuário(s) e, ainda, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, beneficiário de contrato de penhor ou anticrese, o credor fiduciário, locatário, possuidores, curadores ou tutores e inventariantes e demais interessados que não sejam de qualquer modo parte no processo, das datas acima, se porventura não for(em) encontrado(s) para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889 do NCPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no artigo 826 do NCPC/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 Ji-Paraná, Estado de Rondônia.

Conforme art. 887 este edital será publicado eletronicamente no site [www.lancevip.com.br](http://www.lancevip.com.br)

**DÚVIDAS E INFORMAÇÕES SOBRE AS REGRAS DO LEILÃO E PARCELAMENTO:**

Fone: 69-99900-9299 E-mail: [contato@lancevip.com.br](mailto:contato@lancevip.com.br)

Ji-Paraná, 18 de maio de 2026.

**Juiz(a) de Direito**

(assinado digitalmente)

<b>Data e Hora</b>	18/05/2026 12:47:28	<b>Validade: 31/08/2026</b> , conforme estabelece o Art. 22, inciso I, letras "a" e "b", da <b>Instrução Presidencial Nº 001/2012 – PR</b> , publicada no DJE nº 031 de 15/02/2012.
<b>Caracteres</b>	<b>13258</b>	
<b>Preço por caractere</b>	0.02781	
<b>Total (R\$)</b>	<b>368,70</b>	





RE05UIRxVTNIBDFXSzBxWkgyQ1ZsYy9ncDFxWm5rRDRaekIOMjBPOEtrMzFxcEFad25EdFIRcVpRWUxxb2N5VUVsSzgyVGE5WFU0PQ==

Assinado eletronicamente por: ANA VALERIA DE QUEIROZ SANTIAGO ZIPPARRO - 28/05/2026 11:44:19

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052811442004300000130704781>

Número do documento: 26052811442004300000130704781