



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Costa Rica**  
**1ª Vara**

**EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL**

Processo nº. 0801073-15.2015.8.12.0009

Classe: Cumprimento de Sentença

Exequente(s): Distribuidora de Alimentos Francisco Ikeda Ltda

Executado(s) Iraniusa Matias de Souza

Dra. Laísa de Oliveira Ferneda Marcolini. Juíza de Direito da 1ª Vara Comarca de Costa Rica-MS, com endereço: Rua José Pereira da Silva, 405, (67) 3247-1013, Jardim Santos Dummont - CEP 79550-000, Fone: (67)3247-1389, Costa Rica-MS - E-mail: csr-1v@tjms.jus.br , na forma da Lei etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que a Sra. Regina Aude Leite de Araújo Silva, Leiloeira Oficial, regularmente inscrito (a) na JUCEMS sob o nº 13, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – encerramento dia 23/06/2023, a partir de 10:30 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia 03/07/2023, a partir de 10:30 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: [www.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.com.br), devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término do 1º LEILÃO à partir de 10:30 horas (horário de Brasília) do dia 23/06/2023, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO, sem interrupção, e com término a partir de 10:30 horas (horário de Brasília) do dia 03/07/2023, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL – LOTE 11 – QUADRA 11- 276,00 M² - RESIDENCIAL SONHO MEU IV – COSTA RICA -MS – PROTOCOLO Nº 26.337. Um lote de terreno sob o nº 11 da quadra nº11, do loteamento denominado Residencial Sonho Meu IV, situado na cidade de Costa Rica-MS, com a área de 276,00 m² (duzentos e setenta e seis metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Norte: Medindo 23,00 metros, limitando-se com o lote nº 10; Sul: Medindo 23,00 metros, limitando-se com os lotes nº 12 e 13; Leste: Medindo 12,00 metros, limitando-se com a Rua Paraná; Oeste: Medindo 12,00 metros, limitando-se com o lote nº 02. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.037 de 05 de julho de 2005, deste cartório de Registro de Imóveis.

**Modelo 500285 - Endereço: Rua José Pereira da Silva, 405, (67) 3247-1013, Jardim Santos Dummont - CEP 79550-000, Fone: (67) 3247-1389, Costa Rica-MS - E-mail: csr-1v@tjms.jus.br**



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Costa Rica**  
**1ª Vara**

Imóvel se acha averbado às margens da matrícula imobiliária nº 9.304 do CRI 1º Ofício da Comarca de Costa Rica/MS, consoante fls.240-245 emitidas em 17 de fevereiro de 2023.

No presente Imóvel, está edificada uma casa em alvenaria, com área total construída de 116,53m², coberta de telhas romanas, sendo um imóvel de padrão simples, localizado em região de média valorização comercial, consoante Laudo de Avaliação sob fls.196 de 13 de abril de 2021.

2.1) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel está localizado na Rua Paraná, nº 121, Sonho Meu IV (CEP 79550-000), Costa Rica/MS, consoante fls.195 de 13 de abril de 2021.

2.2 – O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão judicial eletrônico, e sua entrega dar-se-á, em razão da carta de Arrematação expedida pelo juízo, por intermédio do Oficial de Justiça.

2.3- O bem será entregue ao adquirente/arrematante no estado em que se encontra, competindo ao

interessado os encargos necessários à efetivação do registro, caso necessário, bem como a verificação do estado físico do bem e os custos da retirada do bem do local onde se encontra.

3) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos informações acerca do depositário fiel do imóvel.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O dito imóvel foi avaliado em abril de 2021, e teve o seu valor corrigido pelo índice de correção monetária IGP-M até o dia 01 de novembro de 2022, o qual percebeu após atualização o valor de R\$ 91.343,27 (noventa e um mil trezentos e quarenta e três reais e vinte e sete centavos), consoante planilha de cálculos sob fls.230 e homologado pelo juízo às fls.236. 5) DÉBITOS: Sobre o dito imóvel, não constam débitos, consoante Certidão Negativa de Tributos Municipais, carreado às fls.238 com validade até 16 de abril de 2023.

5.1 - Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, não respondendo por estes o Arrematante, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. 6) ÔNUS: R-04-9.304: PENHORA. PROTOCOLO Nº 59.781 de 16 de novembro de 2020. Pelo termo de Penhora, datado de 02 de outubro de 2020, devidamente assinado por Francisco Soliman – Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Costa Rica, extraído dos Autos nº 0801073-15.2015.8.12.0009, que tem como Exequente Distribuidora de Alimentos Francisco Ikeda Ltda e como Executada Iraniusa Matias de Souza, fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula. R-05-9.304: PENHORA. PROTOCOLO Nº 61.295 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2021. Pelo Termo de Penhora assinado por Denize de Oliveira – Analista Judiciário, e pelo Ofício 1629/2021, assinado por Marcus Abredu de Magalhães – MM. Juiz de direito do Juizado Especial Adjunto da comarca de Costa Rica – MS, ambos datados de 22 de junho de 2021, e extraídos dos Autos de Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – Compra e Venda – nº 0800795-38.2020.8.12.0009, cujo valor da ação é R\$ 4.492,37 atualizados até 07/10/2020, e que tem como autor Madeireira Costa Rica Ltda Epp e como requerida Iraniusa Matias de Souza, fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula. R-06-9.304: PENHORA. PROTOCOLO Nº 61.988 DE 23 DE JUNHO DE 2022. Pelo Termo de Penhora datado de 11 de maio de 2022, assinado digitalmente por Hélika Cláudia de Almeida Queiroz – Chefe de



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Costa Rica

1ª Vara

Cartório da 1ª Vara da Comarca de Costa Rica – MS, extraído dos Autos nº 0800433-07.2018.8.12.0009 de Ação de Cumprimento de Sentença – Nota Fiscal ou Fatura, onde figuram como exequente Distribuidora de Bananas Pereira Ltda – EPP e como executado Iranilza Matias de Souza, cujo valor da ação é de R\$ 6.334,89 atualizados até 23/08/2021, fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. 7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): IRANUSA MATIAS DE SOUZA – COMARCA DE COSTA RICA/MS – 0800516-81.2022.8.12.0009; 0800795-38.2020.8.12.0009; 0801073-15.2015.8.12.0009 (JULGADO).8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 23.197,16 (vinte e três mil cento e noventa e sete reais e dezesseis centavos), consoante planilha de dívida atualizada até 23 de fevereiro de 2023, sob fls.246. 09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº0801073-15.2015.8.12.0009. 09.1 – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude Leite de Araújo Silva (obtida diretamente no site [www.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.com.br)), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente nº 0126758-2).

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à leiloeira pública oficial pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmentemente comprovadas, na forma da lei. 10.1 – Não será devida a comissão a leiloeira pública oficial e ao corretor na hipótese de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a

desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, a leiloeira pública oficial e a corretora devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 10.2 – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, a leiloeira e a corretora pública farão jus à comissão. 10.3 – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da leiloeira pública oficial e da corretora, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 10.4 – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 10.5 – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 11.1 – O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão, devendo a leiloeira pública oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. 11.2 – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Costa Rica**  
**1ª Vara**

conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. 11.3 – A leiloeira pública oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 11.4 – Durante o leilão, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 11.5 – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas no PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 11.6 – 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 ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; 11.7 – O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; 11.8 – O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is); 11.9 – Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e à comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS); 11.10 – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 11.11 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira pública oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes à leiloeira pública oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017). 12) OBSERVAÇÕES: 12.1- em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); 12.2- o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; 12.3 - decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; 12.4 - a Fazenda Pública poderá



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Costa Rica**  
**1ª Vara**

adjudicar os bens penhorados: I- antes do leilão, pelo preço da

avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; II - findo o leilão: a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.

13) PAGAMENTO PARCELADO: 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

14) ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva.

15) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) devido a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

16) ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) devida a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário, e ainda, 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, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Costa Rica**  
**1ª Vara**

não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/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/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, (Ana Alves da Silva de Moraes)- Analista Judiciário, digitei.

**Laísa de Oliveira Fernanda Marcolini**  
**Juíza de Direito**  
(assinado com certificação digital)