



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0102478-32.2007.8.12.0002**

**Ação: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**

**Exequente(s): Linda Hiroko Iyama Tonossu e Maurício Rodrigues Camuci**

**Executado(s): Espólio de Júlio Garcia de Araújo, Espólio de Maria das Graças de Araújo e MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP**

Eduardo Floriano Almeida, Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações em substituição, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1732, Dourados-MS - E-mail: dou-5vciv@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 credenciada 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 em 01/12/2025 a partir das 10:00 (horário de Brasília)**

**2º LEILÃO – encerramento em 11/12/2025 a partir das 10:00 (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 com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital no Diário Oficial/Átrio do Fórum, com encerramento do **1º LEILÃO, a partir das 10:00 horas (horário de Brasília) do dia 01/12/2025**, 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 **10:00 horas (horário de Brasília) do dia 11/12/2025**, 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% 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 DO(S) BEM(NS): Lote 01: Lote urbano n.º 16** (dezesseis) da quadra n.º 74 (setenta e quatro), localizado à Rua Bento Machado Lobo, esquina com a Av. 2 de junho, no Município de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, com a área de 562,27 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e dois metros e vinte e sete centímetros quadrados), e as seguintes confrontações: Norte 17 quadra 74; Sul: Avenida 02 de junho, Leste: Lote 15, quadra 74; Oeste: Rua Bento Machado Lobo. **Imóvel encontra-se averbado às margens da matrícula imobiliária nº 8.049, do livro nº 2 do 1º CRI da Comarca de Glória de Dourados-MS, consoante certidão emitida em 18 de agosto de 2023, sob fls.1259.** Trata-se de terreno urbano localizado em Glória de Dourados - MS, situado às margens da barragem do Córrego Dois de Junho e do lago próximo à Rodoviária Municipal. O imóvel não possui cerca ou divisão visíveis, não havendo, também, a existência de marcos, cercas etc., para individualizar com exatidão onde começam e onde terminam as suas divisas. Contudo, utilizando-se do mapa da cidade (cópia anexa) e a confrontação com a Rua Bento Machado Lobo, foi possível

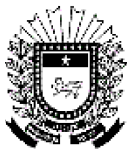




dimensionar e individualizar a localização do terreno, levando-se em consideração, também, a localização do lago central, sendo que não há no imóvel (terreno) qualquer benfeitoria necessária ou voluptuária, tal como: asfalto, calçamento, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de internet, serviço de coleta de lixo, nem rua com condição transitável. O terreno se localizada próximo à divisa do aterro do lago existente entre as ruas Bento Machado Lobo e Avenida Presidente Vargas, havendo algumas árvores de médio porte, mato rasteiro e resto de entulhos, estando localizado em terreno com aclave/declive acentuado, o que impõe eventual correção de nível com aterramento (alvenaria e terra). Embora não haja infraestrutura no local, sua localização é razoável, pois está próximo da região central da cidade e de acesso aos bairros Nova Glória, Vila Industrial e BNH, e perto da rodoviária e de alguns comércios.

**Lote 02- Lote urbano nº 13 (treze)** da quadra nº 76 (setenta e seis), no município de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul. O imóvel tem área de 561,72 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e um metros e setenta e dois centímetros quadrados), e as seguintes confrontações: AO NORTE: Lote 04 da quadra 72; AO SUL: Avenida 02 de Julho; LESTE: Lotes 9,10 e 12, quadra 76; OESTE: Lote 14 da quadra 76. **Imóvel encontra-se averbado às margens da matrícula imobiliária nº 45, do livro nº 2, do CRI da Comarca de Glória de Dourados-MS, consoante certidão emitida em 18 de agosto de 2023, sob fls. 1257.** Trata-se de terreno urbano localizado em Glória de Dourados - MS, situado às margens da barragem do Córrego Dois de Junho e do lago próximo à Rodoviária Municipal. O imóvel não possui cerca ou divisão visíveis, não havendo, também, a existência de marcos, cercas etc., para individualizar com exatidão onde começam e onde terminam as suas divisas. Contudo, utilizando-se do mapa da cidade (cópia anexa) e a confrontação com a Rua Bento Machado Lobo, foi possível dimensionar e individualizar a localização do terreno, levando-se em consideração, também, a localização do lago central, sendo que não há no imóvel (terreno) qualquer benfeitoria necessária ou voluptuária, tal como: asfalto, calçamento, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de internet, serviço de coleta de lixo, nem rua com condição transitável. O terreno se localizada próximo à divisa do aterro do lago existente entre as ruas Bento Machado Lobo e Avenida Presidente Vargas, havendo algumas árvores de médio porte, mato rasteiro e resto de entulhos, estando localizado em terreno com aclave/declive acentuado, o que impõe eventual correção de nível com aterramento (alvenaria e terra). Embora não haja infraestrutura no local, sua localização é razoável, pois está próximo da região central da cidade e de acesso aos bairros Nova Glória, Vila Industrial e BNH, e perto da rodoviária e de alguns comércios.

**Lote 03 - Lote urbano nº 14** (quatorze) da quadra n. °76 (setenta e seis), no Município de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul. O imóvel tem área de 533,16 m<sup>2</sup> (quinhentos e trinta e três metros e dezesseis centímetros quadrados), e nas seguintes confrontações: Norte: lote 03, quadra 76; Sul: Avenida 02 de julho; Leste: Lote 13, quadra 76; Oeste: Lote 15, quadra 76. **Imóvel encontra-se averbado às margens da matrícula imobiliária nº 44, do Livro nº 2 do 1º CRI da Comarca de Glória de Dourados-MS, consoante certidão emitida em 18 de agosto de 2023, sob fls. 1256.** Imóvel consistente em terreno urbano, situado às margens da barragem do Córrego Dois de Junho. O imóvel não possui cerca ou divisão visíveis, não havendo, também, a existência de marcos, cercas etc., para individualizar com exatidão onde começam e onde terminam as divisas. Utilizando-se do mapa da cidade, foi possível dimensionar e individualizar a localização do terreno, levando-se em consideração a localização do lago central. Não há nenhuma benfeitoria, e, dada a geologia resta praticamente impossível a aquisição para edificação imobiliária. O terreno se localiza na divisa do aterro do lago existente entre as ruas Bento Machado Lobo, Avenida Presidente Vargas e Rua dos Pioneiros, havendo muitas árvores de médio porte e mato rasteiro, sendo sua topografia com aclave/declive acentuado, o que impõe a correção de nível com aterramento (alvenaria e terra), não havendo infraestrutura. Localiza-se entre a área central da cidade e a periferia, dando acesso aos bairros Nova Glória, BNH, Vila Industrial, e em frente à Rodoviária.



**Lote 04 - Lote urbano nº 11 (onze) da quadra nº 76 (setenta e seis)**, no município de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul. O imóvel tem área de 562,27 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e dois metros e vinte e sete centímetros quadrados), e as seguintes confrontações: Avenida 02 de junho, 66°52'NW, 16 metros; Lote 12, quadra 76, 23°08'NE, 24 metros; Lote 10 quadra 76, 66°52'SE, 24 metros; Rua Jateí, 23°08'SW, 16 metros, um arco de curva e 12,56 metros. **Imóvel encontra-se averbado às margens da matrícula imobiliária nº 47, do livro nº 2, do CRI da Comarca de Glória de Dourados-MS, consoante certidão emitida em 18 de agosto de 2023, sob fls. 1258.** Localizado às margens da barragem do córrego Dois de Junho. O imóvel não possui cerca ou divisão visíveis, não havendo, também, a existência de marcos, cercas etc., para individualizar com exatidão onde começam e onde terminam as divisas. Utilizando-se do mapa da cidade, foi possível dimensionar e individualizar a localização do terreno, levando-se em consideração a localização do lago central. Não há nenhuma benfeitoria, e, dada a geologia resta praticamente impossível a aquisição para edificação imobiliária. Ademais, o terreno se localiza na divisa do aterro do lago existente entre as ruas Bento Machado Lobo e Avenida Presidente Vargas, havendo muitas árvores de médio porte e mato rasteiro, sendo sua topografia com alicive/declive acentuado, o que impõe a correção de nível com aterramento (alvenaria e terra), não havendo infraestrutura. Localiza-se entre a área central da cidade e a periferia, dando acesso aos bairros Nova Glória, BNH, Vila Industrial, e em frente à Rodoviária.

**2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO (S) BEM(NS):** Todos os imóveis no município de Glória de Dourados/MS, consoante Auto de Avaliações de fls.1206 a 1230 de 26 de abril de 2023.

**2.2) AVALIAÇÃO DO (S) BEM(NS): Lote 01- Matrícula nº 8.049 (IMÓVEL LOCALIZADO NA ESQUINA) - R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), consoante Laudo de Avaliação em fls.1206-1207 de 26 de abril de 2023.

**Lote 02- Matrícula nº 45- R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais), consoante Laudo de Avaliação em fls.1216-1217 de 26 de abril de 2023.

**Lote 03- Matrícula nº 44- R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais), consoante Laudo de Avaliação em fls.1223-1224 de 26 de abril de 2023.

**Lote 04- Matrícula nº 47- R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), consoante Laudo de Avaliação em fls.1229-1230 de 26 de abril de 2023.

**3) LOCALIZAÇÃO DO (S) BEM(NS):** Os imóveis estão localizados à Rua Bento Machado Lobo/Córrego Dois de junho (distância 0km), Glória de Dourados/MS, consoante fls.1206/1230 de 26 de abril de 2023.

**3.1- O(s) bem(ns) será(ão) arrematado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, e sua entrega dar-se-á em razão da carta de arrematação/entrega do bem, expedida por este juízo e por intermédio do Oficial de Justiça.**

**3.2- 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.**

**4) DEPOSITÁRIO:** Não constam nos autos, informações acerca do depositário fiel.

**5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Lote 01- Matrícula nº 8.049 -** Constam débitos para com a Fazenda Municipal no valor de R\$ 1.099,26 (mil e noventa e nove reais e vinte e seis centavos), consoante fls.1248-1249 com validade até 16 de setembro de 2023.

**Lote 02- Matrícula nº 45 -** Constam débitos para com a Fazenda Municipal no valor de R\$



555,75 (quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), consoante fls.1252-1253, válida até 16 de setembro de 2023.

**Lote 03- Matrícula nº 44** - Constan débitos para com a Fazenda Municipal no valor de R\$ 530,18 (quinhentos e trinta reais e dezoito centavos), consoante fls.1254-1255, válida até 16 de setembro de 2023.

**Lote 04- matrícula nº 47** - Constan débitos para com a Fazenda Municipal no valor de R\$ 614,12 (seiscentos e quatorze reais e doze centavos), consoante fls.1250-1251, válida até 16 de setembro 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, conforme art.130 do Código de Tributário Nacional, e observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

**5.2) ÔNUS: Lote 01- Matrícula nº 8.049- PROTOCOLO- 57.735-21/10/2015- PENHORA. R.02/8.049-21/10/21015-** Conforme certidão para Registro de Penhora, extraída dos autos nº 0102478-32.2007.8.12.0002, de ação de cumprimento de sentença, onde figura como autor: Linda Hiroko Iyama Tonossu e Maurício Rodrigues Camuci, e parte Ré: Espólio de Maria das Graças de Araújo, Júlio Garcia de Araújo e MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP, assinada por Cristina de Arruda Leme, Chefe de Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados-MS, em 29/07/2015, procedemos o presente registro para constar que por determinação judicial, o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se penhorado, tendo como valor da causa R\$ 190.081,70 (cento e noventa mil, e oitenta e um reais e setenta centavos); E, como me foi requerido, procedi o presente registro;

**Lote 02-Matrícula nº 45-PROTOCOLO: 57.735-21/10/2015-PENHORA.R.02/45-21/10/2015-** Conforme certidão para Registro de Penhora, extraída dos autos nº 0102478-32.2007.8.12.0002, de ação de cumprimento de sentença, onde figura como autor: Linda Hiroko Iyama Tonossu e Maurício Rodrigues Camuci, e parte Ré: Espólio de Maria das Graças de Araújo, Júlio Garcia de Araújo e MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP, assinada por Cristina de Arruda Leme, Chefe de Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados-MS, em 29/07/2015, procedemos o presente registro para constar que por determinação judicial, o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se penhorado, tendo como valor da causa R\$ 190.081,70 (cento e noventa mil, e oitenta e um reais e setenta centavos); E, como me foi requerido, procedi o presente registro;

**Lote 03- Matrícula nº 44- PROTOCOLO: 57.735-21/10/2015-PENHORA. R.02/44-21/10/2015.** Conforme certidão para Registro de Penhora, extraída dos autos nº 0102478-32.2007.8.12.0002, de ação de cumprimento de sentença, onde figura como autor: Linda Hiroko Iyama Tonossu e Maurício Rodrigues Camuci, e parte Ré: Espólio de Maria das Graças de Araújo, Júlio Garcia de Araújo e MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP, assinada por Cristina de Arruda Leme, Chefe de Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados-MS, em 29/07/2015, procedemos o presente registro para constar que por determinação judicial, o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se penhorado, tendo como valor da causa R\$ 190.081,70 (cento e noventa mil, e oitenta e um reais e setenta centavos); E, como me foi requerido, procedi o presente registro;

**Lote 04- Matrícula nº 47-PROTOCOLO: 57.735-21/10/2015-PENHORA-R.02/47-21/10/2015-** Conforme certidão para Registro de Penhora, extraída dos autos nº 0102478-32.2007.8.12.0002, de ação de cumprimento de sentença, onde figura como autor: Linda Hiroko Iyama Tonossu e Maurício Rodrigues Camuci, e parte Ré: Espólio de Maria das Graças de Araújo, Júlio Garcia de Araújo e MMY Projetos e Construção Civil Ltda EPP, assinada por Cristina de Arruda Leme, Chefe de Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados-MS, em 29/07/2015, procedemos o presente registro para constar que por determinação judicial, o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se penhorado, tendo como valor da causa R\$ 190.081,70 (cento e noventa mil, e oitenta e um reais e setenta



centavos); E, como me foi requerido, procedi o presente registro.

**6) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): MARIA DAS GRAÇAS DE ARAUJO – COMARCA DE DOURADOS/MS – 0102478-32.2007.8.12.0002; COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0031755-25.2006.8.12.0001; MMY PROJETOS E CONSTRUCAO CIVIL LTDA – COMARCA DE DOURADOS/MS – 0102478-32.2007.8.12.0002; JULIO GARCIA DE ARAUJO – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0000108-54.1999.8.12.0034 (JULGADO); 0000200-61.2001.8.12.0034 (JULGADO); COMARCA DE DOURADOS/MS – 0102478-32.2007.8.12.0002;**

**7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 672.574,23 (seiscentos e setenta e dois mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte e três centavos), consoante planilha de cálculos sob fls. 1107-1124 atualizado até 11 de abril de 2022.**

**8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo n° **0102478-32.2007.8.12.0002, subconta n° 752702.8.1** – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude Leilões (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 da gestora 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 - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente n° 0126758-2).

**9) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao leiloeiro público 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 documentalmente comprovadas, na forma da lei. **9.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência 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, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão a o arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **9.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização do leilão, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **9.3** – Se o valor da arrematação for superior a o crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **9.4** – 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 n° 375/2016). **9.5** – 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 n° 375/2016).

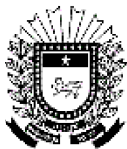
**10) DISPOSIÇÕES FINAIS:** Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS n° 375/2016). **10.1** – O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **10.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à 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 n° 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS n° 375/2016, assim como nas demais condições



estipuladas neste edital. **10.3** – O leiloeiro público 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). **10.4** – 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). **10.5** – **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 dos leilões judiciais eletrônicos 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).** **10.6** – 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; **10.7** – 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; **10.8** – 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); **10.9** – 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); **10.10** – 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); **10.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

**11) OBSERVAÇÕES:** **11.1-** 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); **11.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **11.3** - 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; **11.4-** a Fazenda Pública poderá 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.**

**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 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.**

**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 à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva.

**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) devida à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**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 à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, sobre o valor do acordo (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 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, Leonardo Simas Fiel - Analista Judiciário, o digitei. Silmara Silva de Souza, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 15 de outubro de 2025.

Eduardo Floriano Almeida  
Juiz de Direito em substituição  
(assinado por certificação digital)