

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0804571-43.2015.8.12.0002

Ação: Procedimento Comum Cível - Condomínio

Exequente(s): Elsi Albino Nunes Azambuja Martins e Eni Albino Nunes Yoshikawa

Executado(s): Carmen Marina Genes Nunes, Edi Nunes Martins de Araújo, Edinéia Albino Nunes, Edna Maria Nunes Facholi, Ezio Albino Nunes, Hermes Albino Nunes, Jackson Bendassolli, Luis Roberto Martins de Araujo, Michelli Cristine Nunes Facholi, Neide Pozza Nunes e Sergio Carmini Cerchiari

MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA, Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@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 o Sr.ª 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 dia 17/09/2026, a partir de 11:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia 24/09/2026, a partir de 11:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico 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, a partir das 11:00 horas (horário de Brasília), do dia 17/09/2026, 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 no dia 24/09/2026, a partir das 11:00 horas (horário de Brasília), 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 80% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – 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): Residência Unifamiliar, localizada na Rua Vilso Gabiatti, nº 720, Jd. BNH IV Plano, Dourados – MS. Com área total construída de A: 158,29m², Sendo: 45,38m² Averbada no CRI e 112,91m² sem averbação (Apto a ser averbado). Contendo: Na residência: 01 (um) Sala de Estar e tv; 01 (um) Hall com escritório; 01 (um) Cozinha; 03 (três) Quartos; 01 (um) Banheiro social; 01 (um) Varanda e 01 (um) Área de serviço. Na Edícula: 01 (um) sala de estar e tv; 01 (um) Cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (um) Quarto e 01 (um) área de serviço. Dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao NORTE 9,75m com a Rua Vilso Gabiatti; Ao Sul 9,75m com o Lote 24; Ao LESTE 30,00m com o Lote 09 e Ao OESTE 30,00m com o Lote 07. Com Área de A: 292,50m² (duzentos e noventa e dois virgula cinquenta metros quadrados). O referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob o Nº 36.694 do CRI da comarca de Dourados / MS, em fls.380-392 de 04/02/2022.

2.1 – Localização do(s) bem(ns): O dito imóvel está localizado à Rua Vilso Gabiatti, nº 720, Jd BNH IV Plano, Dourados – MS.

2.2. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.reginaaudeleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. 2.3 – O(s) bem(ns) será(ão) alienado(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. 2.4 – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para

visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

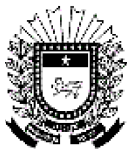
3) DEPOSITÁRIO: Não constam informações acerca do depositário fiel do imóvel. 4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$266.423,42 (duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e vinte e três reais e quarenta e dois centavos), conforme correção monetária pelo IGPM de abril de 2026..

5) ÔNUS: Averbação nº 02 (27/07/1982): Averbação de caução dos direitos creditórios da hipoteca em favor do BNH; Registro nº 03 (23/04/1985): Dação em Pagamento; José Vitorino de Melo e sua mulher transmitiram o imóvel para a credora APEMAT para quitação de dívida; Registro nº 04 (19/07/1985): Venda e Compra; A APEMAT vendeu o imóvel para João Nunes Filho e sua mulher Herminia Albino Nunes; Averbação nº 06 (01/09/1995): Alteração da denominação da credora hipotecária para Apemat - Crédito Imobiliário S/A; Averbação nº 08 (20/10/2014): Atualização do logradouro para Rua Vilso Gabiatti, nº 720, com base em certidão municipal; Registro nº 09 (20/10/2014): Inventário

Modelo 504854 -E27649 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
3ª Vara Cível

fls. 445

e Partilha, Adquirentes: 1. Edna Maria Nunes Facholi (viúva, CPF 015.655.771-34); 2. Michelli Cristine Nunes Facholi Bendassolli (CPF 024.116.321-41) casada com Jackson Bendassolli (CPF 585.808.971-15); 3. Edneia Albino Nunes Cerchiari (CPF 016.929.981-08) casada com Sérgio Camini Cerchiari (CPF 194.226.791-15); 4. Edi Nunes Martins de Araujo (CPF 194.226.521-87) casada com Luis Roberto Martins de Araujo (CPF 191.135.281-53); 5. Hermes Albino Nunes (CPF 154.672.631-04) casado com Neide Pozza Nunes (CPF 418.919.641-00); 6. Ezio Albino Nunes (CPF 047.458.741-20) casado com Carmen Marina Genes Nunes (CPF 246.520.151-53); 7. Elsi Albino Nunes Azambuja Martins (CPF 097.433.001-49) casada com Jairo Lucas Azambuja Martins (CPF 072.046.031-68); 8. Eni Albino Nunes Yoshikawa (CPF 194.226.441-68) casada com Claudio Chogo Yoshikawa (CPF 222.420.201-91).

6) DÉBITOS: Conforme fl.430, consta certidão positiva de débitos sobre o imóvel, sem valor descrito.

6.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: Não constam nos autos, informações atualizadas.

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): EZIO ALBINO NUNES – CPF 285.373.861-20 – DOURADOS/MS – 3ª Vara cível - 0804571-43.2015.8.12.0002; Maracaju – 2ª Vara – 0000668-75.2007.8.12.0014/1; 1ª Vara – 0000740-28.2008.8.12.0014 (Suspensão).

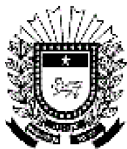
9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. 9.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado aos autos 0804571-43.2015.8.12.0002. 9.2 – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) 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, e deverá ser depositada a comissão do gestor através transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387 conta corrente nº 0126758-2. 10.1 – 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 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, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão no percentual de 5% sobre o valor da avaliação. 10.3 – Se o valor da arrematação for superior ao 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. 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 da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público 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 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 – 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). 11.4 – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão on-line 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 – 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).

11.7 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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).



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
3ª Vara Cível

fls. 446

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 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 - Preço mínimo de 80% do valor atualizado da avaliação para pagamento à vista e de 100% para quitação em dez prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real, 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 da avaliação, 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 da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leilões), localizada na Rua Melanias Barbosa, nº 474, Bairro Taquarussu de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3363-5417 e e-mail juridico@reginaaudeleiloes.com.br e no site www.reginaaudeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.reginaaudeleiloes.com.br.

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) Ezio Albino Nunes 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, Nathalie Mattos Garcia Calves, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 15 de maio de 2026. Marilsa Aparecida da Silva Baptista Juiz(a) de Direito .(assinado por certificação digital)



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
3ª Vara Cível

fls. 447