

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0805229-05.2018.8.12.0021

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente(s): Gabriela de Almeida Rodrigues de Souza

Executado(s): Oliveira e Ortega Transportes Rodoviários Ltda – ME e Ivanilton Oliveira da Silva

Anderson Royer, Juiz de Direito em Substituição da 2ª Vara Cível, da comarca de Três Lagoas, (MS), Endereço: Rua: Zuleide Perez Tabox, 1109, Edifício do Fórum Des. Gerval Bernadino de Souza - CEP79601-100, Fone: (67) 3929-1700, Três Lagoas-MS - E-mail: trl-2vciv@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 **02/09/2026**, a partir de **11:00 (horário de Brasília)**.

2º LEILÃO – encerramento dia **22/09/2026**, 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 **02/09/2026**, 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 **22/09/2026**, a partir das 11:00 (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 **60% 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 BEM: Imóvel de matrícula nº 35.184 registrado no CRI de Dourados/MS – 01 (um) terreno determinado pelo lote nº 25 (vinte cinco), da quadra cento quarenta dois (142), situado no loteamento denominado "JARDIM ÁGUA BOA", zona urbana desta cidade, com área de 360,00 (trezentos sessenta metros quadrados), dentro dos limites e confrontações; conforme penhora e avaliação, realizadas na data de 31/01/2022 - fls.367-370. Onde encontram-se edificada uma residência de alvenaria, coberta em telhas romanas, piso cerâmica, forro madeira pinho, contendo três quartos, sala, cozinha, garagem, construção antiga (quarenta anos de existência), médio padrão. Fundos contem uma edícula, com cobertura em telha romana, com seis peças, piso cerâmica, forro pinho, perfazendo áreas, construída aproximadamente 172,40 metros quadrados, toda murada, local bairro de médio padrão, servindo de asfalto, esgoto, rede de energia elétrica e água. Atribuiu-se ao bem o valor R\$ 303.771,66 (trezentos e três mil setecentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) após atualização do valor da avaliação de fls. 367/370 realizada na data de 01/06/2025 conforme calculo em fls.604-606.

2.1 – Localização do bem: Localizado na R. Wilson Gabiatti, 1750, Jardim Água Boa, Dourados - MS, 79840-611, conforme auto de avaliação.

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



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: Conforme auto de avaliação e penhora de fls. 367/370 o bem encontra-se depositado com o executado o Sr. Ivanilton Oliveira da Silva.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: Conforme avaliado no auto de penhora e avaliação nas fls.368-370 e atualizado o valor do bem, atribuiu-se o valor de R\$ 303.771,66 (trezentos e três mil setecentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) atualização realizada até a data 01/06/2025 fls.604-606.

5) ÔNUS: Conforme matrícula imobiliária anexada nos autos em fls. 563/565 sob o nº 35.187 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS, atualizada até a de 18/12/2023, constam os seguintes ônus: **R. N °7 MATRÍCULA Nº 35.184 PENHORA (19/09/2000) Autos n °002.99.210745-7 (Execução Fiscal)** 6ª Vara Cível de Dourados/MS. Autor: Município de Dourados. Réu: Ivanilton Oliveira da Silva. **AV. AV. Nº 9 MATRÍCULA Nº 35.184 (23/10/2020) – PROTOCOLO Nº447043 (23/10/2020). BAIXA DE HIPOTECA REGISTRADA SOB Nº 7** – Conforme ofício nº2362/2007/ccbcs, expedida pela 7ª Vara Cível de Dourados/MS. **R. Nº10 MATRÍCULA Nº 35.184 (11/12/2023) nº 062661.2.0035184-63. Prot. nº498496 PENHORADO** - Mandado nº002.2022/008695-5 extraídos dos autos nº0000680-03.2022.8.12.0002 – 6ª Vara Cível de Dourados/MS (cumprimento de sentença). Autora: Gabriela de Almeida Rodrigues de Souza. Réu: Oliveira e Ortega Transportes Rodoviários Ltda – ME e outro.

6) DÉBITOS: Consta em fl.566 que há débitos em nome do executado junto à Fazenda Pública Municipal, no valor de R\$ 1.779,44 (mil, setecentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos.) até a data de 23/02/2024. **6.1** – Conforme determinação judicial de fls. 578/580, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 395.817,73 (trezentos e noventa e cinco mil, oitocentos e dezessete reais e setenta e três centavos) após atualização realizada até a junho de 2024 fls.573 pelo TJRS (Tabela Tribunal Just RS-IGPM).

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): TRÊS LAGOAS – 4ª Vara Cível. Processo nº 0802272-02.2016.8.12.0021 (cumprimento de sentença); **4ª Vara Cível. Processo nº 0803640-46.2016.8.12.0021** (cumprimento de sentença); **2ª Vara Cível. Processo nº 0805229-05.2018.8.12.0021** (1406761-52.2023.8.12.0000) - cumprimento de sentença, conforme constam em fls.562, atualizados até a data de 27/02/2024.

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 **0805229-05.2018.8.12.0021**.

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 irrevogável 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).

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)** A arrematação far-se-á, preferencialmente, **mediante pagamento à vista** (art. 892 do CPC). **2)** Todavia, exclusivamente para **Bens Imóveis e Veículos** com avaliação igual ou superior a **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, 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); **3) Em qualquer hipótese, o arrematante deverá pagar o valor mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista; Em caso de Imóveis o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; Em caso de Veículos o restante poderá ser parcelado em até 6 (seis) meses; As prestações serão mensais, sucessivas e no valor mínimo de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada; Ao valor de cada parcela mensal será acrescido o índice de correção monetária do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), conforme dispõe o artigo 895, incisos I, II e parágrafos do Código de Processo Civil, o parcelamento do saldo remanescente deverá ser obrigatoriamente garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis (veículos), ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. **Garantia para imóveis:** A integralização do lance será garantida por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel arrematado, através de averbação da hipoteca na matrícula do bem, no momento do registro da carta de arrematação. **Garantia para veículos:** O parcelamento será garantido através de caução idônea, sendo aceitos, exemplificativamente: seguro-garantia, fiança bancária, ou imóvel livre de ônus em nome do arrematante ou de terceiro, cujo valor declarado seja igual ou superior a 3 (três) vezes o valor da arrematação. A eficácia e validade da caução apresentada para veículos ficarão estritamente condicionadas à prévia aceitação e homologação pelo juízo competente. Caso a caução idônea não seja apresentada, ou ocorra a sua rejeição pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e a entrega da posse do veículo somente ocorrerão após a comprovação da quitação integral de todos os valores da arrematação. 4) **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.** 5) No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações do parcelamento, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O atraso nas parcelas autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados estritamente nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso de desfazimento da arrematação por culpa do arrematante, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e da Leiloeira, para amortização de prejuízos e despesas do certame. Decretada a resolução da arrematação, os bens voltarão a novo leilão, do qual ficarão expressamente proibidos de participar o arrematante e o fiador remissos.**

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) devido 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) 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, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Três Lagoas (MS), 08 de Julho de 2026.

Anderson Royer
Juiz de Direito em Substituição
(assinado por certificação digital)