

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
--

Processo nº 0806506-14.2021.8.12.0001

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s): Condomínio Parque Residencial Coronel Afranio Fialho de Figueiredo

Executado (s): Pessi & Pessi Comercio de Alimentos Ltda

Dr. Cássio Roberto dos Santos, Juiz de Direito da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da comarca de Campo Grande/MS, Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados – 4º andar – bloco I - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande/MS - E-mail: 1vet.extra@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 Araujo Silva, Corretora Credenciada, 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 **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** 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:

1ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – Abertura 09/09/2026 11:00 (horário de Brasília) e encerramento 09/10/2026, 11:00 (horário de Brasília).

2ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – 09/12/2026, 11:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: a alienação por Iniciativa Particular será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.reginaaudeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet na **1ª PRAÇA DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, à partir das 11:00 horas (horário de Brasília), com início no dia 09/09/2026 com término à partir de 11:00 horas (horário de Brasília) do dia 09/10/2026**, 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 na 1ª praça de Alienação por Iniciativa Particular, seguir-se-á a **2ª PRAÇA DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, sem interrupção, e com término a partir de **11:00 horas (horário de Brasília) do dia 09/12/2026**, 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 atualizada** (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 da Alienação por Iniciativa Particular 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).

1.3 - **A alienação fica aberta ao público para propostas durante 90 dias. A partir da primeira proposta, a corretora aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 90 dias previstos.**

2) DESCRIÇÃO DOS BENS: UM IMÓVEL DENOMINADO APARTAMENTO SOB Nº 24 (VINTE E QUATRO) DO BLOCO "A" DA RUA DOS ALEGRINS, 19, DO PARQUE RESIDENCIAL CEL. AFRÂNIO F. DE FIGUEIREDO, JARDIM PETRÓPOLIS, nesta Capital, CONFRONTAÇÕES DO APARTAMENTO: ao norte com apartamento 23; ao Sul, com estacionamento ao leste, com hall/escadaria; ao oeste, com estacionamento; **CONFRONTAÇÕES DO BLOCO:** ao norte com Rua dos Alegrens; ao sul, com Rua dos Alegrens; ao oeste, com estacionamento. **DIVISÃO INTERNA:** Sala, 03 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, totalizando 136,29367 metros quadrados de área total e 64,6375 metros quadrados de área privativa, com fração ideal do terreno de 0,152421 % que equivalem a 84,4544 metros quadrados. Edificado sobre o **LOTE DE TERRENO DETERMINADO SOB A QUADRA N.º 10 (dez), DO LOTEAMENTO DENOMINADO Jardim Petrópolis**, medindo e limitando-se: ao norte com 60,00 metros para a Avenida Mur



sul, com 60,00 metros para a Rua dos Guaranis; ao leste com 120,00 metros para a Rua dos Alegres; ao oeste, com 120,00 metros para a Rua dos Lirios, com área total de 7.200,00 metros quadrados. O dito imóvel está averbado às margens da matrícula imobiliária de nº 36.933 do 3º CRI de Campo Grande/MS, consoante fl.166/172. O imóvel foi avaliado em 21 de novembro de 2023 e teve o seu valor corrigido pelo IGPM até o dia 01/04/2026, resultando após a atualização o valor de R\$ 166.741,08 (cento e sessenta e seis mil setecentos e quarenta e um reais e oito centavos).

2.1) Localização dos bens: O imóvel está localizado à Rua dos Alecrins, nº 19, B1 A7, Apto 24 – Jardim Petrópolis, CEP 79102-070, Campo Grande/MS, e sua entrega dar-se a por meio de oficial de justiça posterior a determinação judicial, bem como a expedição da carta de alienação.

2.2) 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.

3) VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel foi avaliado em 21 de novembro de 2023 em fls. 166/172 e teve o seu valor corrigido pelo IGPM até o dia 01/08/2026, resultando após a atualização o valor de R\$ 166.741,08 (cento e sessenta e seis mil setecentos e quarenta e um reais e oito centavos).

4) ÔNUS SOBRE O BEM A SER ALIENADO: Conforme da matrícula imobiliária de nº 36.933 do 3º CRI de Campo Grande/MS anexada as fls. 234/238 atualizada até a data de 13/10/2025 constam os seguintes ônus - **Av.02: Ação de Execução de Título**, Proc. 0035601-40.2012.8.12.0001 (3ª Vara Cível de Campo Grande); **R.03: Mando de Citação, Penhora, Intimação, Registro e Avaliação**, Proc. 0833714-51.2013.8.12.0001 (Vara de Execução Fiscal Estadual de Campo Grande/MS); **R.04: Penhora**, Proc. 0900839-89.2020.8.12.0001 (Vara de Execução Fiscal Municipal de Campo Grande/MS); **Av.05: Indisponibilidade**, Proc. 0000610-42.2021.5.23.0106 (1ª Vara do Trabalho de Varzea Grande -MT); **Av.06: Indisponibilidade**, Proc. 0000648-54.2021.5.23.0106 (1ª Vara do Trabalho de Varzea Grande -MT); **Av.07: Indisponibilidade**, Proc. 0000001-40.2021.5.09.0303 (3ª Vara do Trabalho de Foz do Iguaçu-PR); **Av.08: Indisponibilidade**, Proc. 0000351-28.2021.5.09.0303 (3ª Vara do Trabalho de Foz do Iguaçu-PR); **R.09: Penhora**, Proc. 0063100-33.2011.8.12.0001 (Vara de Execução Fiscal de Campo Grande), Exequente Município de Campo Grande-MS, Valor R\$ 80.086,08; **Av.10 : Indisponibilidade**, Proc. 00003442-21.2022.5.23.0106 (1ª Vara do Trabalho de Varzea Grande -MT); **Av.11: Indisponibilidade**, Proc. 0000424-07.2018.5.09.0658 (2ª Vara do Trabalho de Foz do Iguaçu-PR); **R.12: Penhora**, Proc. 0806506-14.2021.8.12.0001 (1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial de Campo Grande).

5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: R\$ 27.294,31 (vinte e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e trinta e um centavos), em fls.239-240 atualizado até outubro de 2025.

5.1 - Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-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) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 40.565,27 (quarenta mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e sete centavos), em fls.204-208, atualizado até a data de 28/02/2025.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): PESSI & PESSI COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ 08.431.313/0001-06 - Campo Grande – Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual. Processo 0063100-33.2011.8.12.0001; Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual. Processo 0833714-51.2013.8.12.0001; Vara de Campo Grande - Execução Fiscal. Processo 0900839-89.2020.8.12.0001; Vara de Campo Grande - Execução Fiscal. Processo 0919480-04.2015.8.12.0001; Vara de Campo Grande - Execução Fiscal. Processo 0935676-05.2022.8.12.0001; 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes. Processo 0806506-14.2021.8.12.0001.

8) CONDIÇÕES DE VENDA: 1) O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que

se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes da alienação por Iniciativa Particular (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **2)** A alienação da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários acima mencionados; **3)** Não serão admitidas propostas com valor inferior a **em 60% do valor da avaliação atualizada** (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n° 375/2016); **4)** Para que haja o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo oferta durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento da Alienação por Iniciativa Particular será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará a alienação (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS n° 375/2016); **A alienação fica aberta ao público para propostas durante 90 dias. À partir da primeira proposta, a corretora aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 90 dias previstos.** **5)** durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal (www.reginaaudeleiloes.com.br) e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** Somente serão aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **7)** A comissão devida à corretora pelo adquirente será no percentual de 5% sobre o valor da aquisição, não se incluindo no valor da proposta, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus a corretora pública ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS n° 375/2016); **7.1)** Se o valor de aquisição for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e/ ou do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **8)** Homologada a proposta vencedora, o sistema Regina Aude Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS n° 375/2016); **9)** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo adquirente, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Provimento n° 375/2016 - CSM/TJMS); **10)** A aquisição será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo adquirente e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (artigo 30 do Provimento n° 375/2016 - CSM/TJMS). **11)** Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicadas as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (Artigo 31 do Provimento n° 375/2016 - CSM/TJMS); **12)** O exequente, se vier a adquirir 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 aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCPC). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão da corretora pública; **13)** O adquirente que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissas do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul - PJMS 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 Alienação por Iniciativa Particular público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas na alienação por Iniciativa Particular, aí incluída a comissão do leiloeiro (§ 2º, artigo 23 da LEF e art. 32 do Provimento n° 375/2016 - CSM/TJMS); **14)** Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional); **15)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*ad corpus*" (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **16)** O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente 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); **17)** Desfeita a alienação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do adquirente, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel (is) adquiridos(s) e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **18)** Assinado o Auto, a alienação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Alienação. A alienação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Novo Código de Processo Civil; **19)** Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso; **20)** Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "ordem de entrega/Carta de Alienação"; **21)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

9) PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR:

10.1 - A alienação será realizada de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pela Leiloeira Oficial, Senhora Regina Aude Leite de Araújo Silva, Matrícula nº 13 da JUCEMS, por intermédio do Portal (www.reginaaudeleiloes.com.br); **10.2** – **A alienação ficará aberta ao público para propostas durante 90 dias. À partir da primeira proposta, a corretora aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 90 dias previstos.**

10) PAGAMENTO e RECIBO DA ALIENAÇÃO: O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pela Regina Aude Leilões (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.com.br) no prazo de 24 horas da realização da alienação por Iniciativa Particular, 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 Alienação por Iniciativa Particular Eletrônico: Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387 conta corrente nº 0126758-2.

11) PAGAMENTO PARCELADO: 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início da primeira alienação por Iniciativa Particular, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segunda alienação por Iniciativa Particular, 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 12 meses, acrescidas de correção monetária pelo INPC (aplicação analógica do parcelamento previsto no art.895, do CPC)** ao mês 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.** 4) Na hipótese de atraso no pagamento das parcelas da arrematação por mais de 05 dias, incidirá multa de 10% sobre o valor das parcelas vencidas e vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). 5) No caso de atraso por mais de 30 dias no pagamento de qualquer das parcelas, o arrematante será considerado remisso.

12) OBSERVAÇÕES: 1) Em até 5 horas após o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular, o adquirente receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento). 2) O adquirente deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição. 3) Decorrido o prazo de 24 horas do término da Alienação por Iniciativa Particular sem que o adquirente tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13) ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de propostas para a alienação, 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 ao leiloeiro.

14) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura de coletas propostas para a alienação pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para a alienação, acompanhada por meio 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) sobre o valor do pagamento, devida ao leiloeiro.

15) ACORDO: A partir da abertura da coleta de propostas para a alienação, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro.

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.

Campo Grande – MS, 20/08/2026.