EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0800163-02.2017.8.12.0014
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente(s): Banco De Lage Landen Brasil S.A.
Executado(s): Alexandre Ramão Ajala e Edvaldo Luis Francischinelli
Terceiro Interessado: Ana Paula Van Dal Francischinelli

Marco Antônio Montagnana Morais, Juiz de Direito da 1ª Vara, da comarca de Maracaju, (MS), com endereço Endereço: Avenida Senador Filinto Muller, 501, Fax: (67) 3454-1240, Centro - CEP 79150-000,Fone: (67) 3454-1611, Maracaju-MS - E-mail: mju-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 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 **09/12/2026,** a partir de **11:00 (horário de Brasília).**
2º LEILÃO – encerramento dia **16/12/2026,** 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 ou do primeiro dia útil subsequente da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum, o que ocorrer primeiro, com término do **1º LEILÃO**, a partir das **11:00 horas (horário de Brasília),** do dia **09/12/2026**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lanço, 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 **16/12/2026**, 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 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).
1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital ou do primeiro dia útil subsequente da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum, o que ocorrer primeiro.
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): Um terreno urbano constituído pelo Lote "4-A" (também designado "a4-A"), da Quadra S/Nº, na planta cadastral denominada "Chácara Santa Lúcia", situado fisicamente na Rua Alameda Calderan, nº 35, Bairro Cambaraí, no município de Maracaju/MS (CEP 79150-000), objeto da Matrícula nº 19.318 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju/MS (Livro 2 - Registro Geral) e inscrito na Prefeitura Municipal de Maracaju/MS sob a Inscrição Imobiliária nº 01695650074701. Terreno urbano de configuração irregular, com área total de 851,45 m² (oitocentos e cinquenta e um metros e quarenta e cinco centímetros quadrados), detendo as seguintes dimensões e confrontações: "Partindo da esquina da Av. João Pedro Fernandes com a Servidão de passagem (lado esquerdo); daí mediu-se 52,90 metros no alinhamento desta até o M1, cravado na divisa com o lote 03; daí com 90° e a distância de 26,02 metros até o M2, cravado na divisa com terras de Carlos de Abreu; daí com 261° e a distância de 30,37 metros até o M3, cravado na divisa com o lote 06; daí com 279° e a distância de 30,75 metros até o M4, cravado na margem da servidão de passagem; daí com 270° e a distância de 30,00 metros até o M1, determinando o lote". Confrontações: ao Norte, com o lote 06, por 30,75 metros; ao Sul, com o lote 03, por 26,02 metros; ao Leste, com a servidão de passagem, por 30,00 metros; e ao Oeste, com terras de Carlos de Abreu, por 30,37 [illegible]egistros anteriores: Matrículas nºs 17.064 e 17.065 do Livro 2-RG do CRI de Maracaju/MS [illegible] terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.

encontra-se edificada uma construção residencial predial isolada com 406,95 m² de área construída, em terreno plano, murado e com calçada, contendo forro em laje, cobertura cerâmica, piso em cerâmica vitrificada, acabamento interno e externo em massa corrida e pintura, sem elevador e sem jardim, em estado de conservação regular (padrão 164.03 / 22 pontos). O logradouro dispõe de pavimentação, rede de água, rede elétrica, iluminação pública, recolha de lixo, varrição e telefone, desprovido de rede de esgoto público, conforme auto de avaliação fls.159 realizado na data de 28/08/2019, o bem foi avaliado em R$ 1.907.130,28 (um milhão, novecentos e sete mil, cento e trinta reais e vinte e oito centavos) conforme fls. 342-345, sendo o valor atualizado pelo índice IGPM até a data de 01 de novembro de 2024.

2.1 – Localização do(s) bem(ns): Rua Alameda Calderan, 35, bairro Cambaraí na cidade de Maracaju/MS, o bem será entregue por meio de oficial de justiça posterior a expedição da carta de arrematação, bem como determinação judicial nos autos.

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: Conforme fls. 140 e 166 o(s) bem(ns) imóvel(eis) se acha(m) depositado(s) com a pessoa do executado, na Rua Alameda Calderan, 35, Cambaraí - (CEP 79150-000) - Maracaju/MS, e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça, após determinação judicial, bem como expedição da carta de arrematação.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO:R$ 1.907.130,28 (um milhão, novecentos e sete mil, cento e trinta reais e vinte e oito centavos) conforme fls.159 e 342-345 valor atualizado até a data de 01 de novembro de 2024.

5) ÔNUS: Conforme Matricula Imobiliária 19.318 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju/MS anexada em fls. 360/364 atualizada até a data 27/05/2026 o bem possui os seguintes ônus **-: AV-01-TRANSPORTE DE SERVIDÃO DE PASSAGEM (25/02/2016)** Procede-se à esta averbação de ofício para constar que o imóvel da presente matrícula é servido por uma servidão de passagem - DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO: - Partindo do M1, cravado na esquina da Avenida João Pedro Fernandes com o lote 01; daí mediu-se 172,90 metros no alinhamento desta até o M2, cravado na divisa com terras do lote 12 (Remanescente - Chácara Sta. Lucia); daí com 270º e a distância de 14,00 metros até o M3, cravado na divisa com o lote 13; daí com 270º e a distância de 169,78 metros até o M4, cravado na margem da Av. João Pedro Fernandes; daí com 257° e a distância de 14,11 metros até o M1, determinando o lote. **AV-2-TRANSPORTE DE NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO - AÇÃO DE EXECUÇÃO:** procede-se à esta averbação de ofício para constar o transporte da notícia de ação existente sobre o imóvel da presente matrícula, conforme averbado no AV-5 das matrículas 17.064 e 17.065, em 22/01/2016, do Livro 02, deste Serviço Registral, pelo qual consta: "conforme requerimento firmado pela parte interessada em 22/01/2016, devidamente instruído com a Certidão de Distribuição de Ação, expedida em 25/01/2016, dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída para 2ª Vara da Comarca de Maracaju-MS, em 20/01/2016, sob nº 0800052-52.2016.8.12.0014, para noticiar, com fundamento no art. 615-A do Código de Processo Civil, a distribuição da referida ação, na qual figuram como Exequente AGOSTINHO FRANCISCO LUDWIG, e como Executados, os proprietários do imóvel da presente, EDIVALDO LUIS FRANCISCHINELLI e sua esposa ANA PAULA VAN DAL FRANCISCHINELLI, já qualificados no registro no registro R-4, para dar publicidade frente a terceiros, com valor da causa de R$ 2.171.561,65 (dois milhões cento e setenta e um mil quinhentos e sessenta e um reais e sessenta e cinco centavos). **AV-3-CANCELAMENTO DE NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO:** Procede-se à esta averbação conforme requerimento firmado pelo exequente, Agostinho Francisco Ludwig, em 19/07/2016, com firma devidamente reconhecida, referente aos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 0800052-52.2016.8.12.0014, para fazer constar, para todos os fins de direito, o cancelamento da notícia de ação de execução mencionada na averbação n° AV-2 da presente matrícula (transporte da averbação AV-5 das

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.

matrículas n° 17.064 e 17.065). **AV-4 - NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO - AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Procede-se à esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 16/09/2016, devidamente instruido com a Certidão de Distribuição de Ação, expedida em 05/08/2016, dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada e autuada na 1ª Vara Cível da Comarca de Pato Branco-PR, em 18/01/2016, sob nº 0000403-84.2016.8.16.0131, para noticiar, com fundamento no art. 828 do Novo Código de Processo Civil, a distribuição da referida ação, na qual figuram como Exequentes OSWALDO TELLES e outro, e como Executados, os proprietários do imóvel da presente matrícula, EDIVALDO LUIS FRANCISCHINELLI e sua esposa ANA PAULA VAN DAL FRANCISCHINELLI, já qualificados, e AGROPECUÁRIA FRANCISCHINELLI, inscrita no CNPJ/MF n° 04.122.104/0001-20, para dar publicidade frente a terceiros, com valor da causa de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). **AV-5 NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO - AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Procede-se à esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 16/09/2016, devidamente instruído com a Certidão de Distribuição de Ação, expedida em 21/09/2016, dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada e autuada na 1ª Vara Cível da Comarca de Pato Branco-PR, em 19/01/2016, sob nº 0000417-68.2016.8.16.0131, para noticiar, com fundamento no art. art. 828 do Novo Código de Processo Civil, a distribuição da referida ação, na qual figuram como Exequente AGROPECUÁRIA AGRORECANTO LTDA, e como Executados, os proprietários do imóvel da presente matrícula, EDIVALDO LUIS FRANCISCHINELLI e sua esposa ANA PAULA VAN DAL FRANCISCHINELLI, já qualificados, e AGROPECUÁRIA FRANCISCHINELLI, inscrita no CNPJ/MF nº 04.122.104/0001-20, para dar publicidade frente a terceiros, com valor da causa de R$ 90.000,00 (noventa mil reais). **AV-6-19.318 - NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO – AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Procede-se à esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 14/06/2017, devidamente instruído com Recibo do Protocolo de Peticionamento Inicial, expedido em 24/02/2017, dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada e autuada na 2ª Vara Cível da Comarca de Maracaju-MS, sob nº 0800744-17.2017.8.12.0014, para noticiar, com fundamento no art. 828 do novo CPC, a distribuição da referida ação, na qual figuram como Exequente CASSIO VASCONCELOS PEREIRA, CPF n° 262.187.078-30, e como Executado, o coproprietário do imóvel da presente matrícula, EDIVALDO LUIZ FRANCISCHINELLI, rente a terceiros, com valor da causa de R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais). **R-7-19.318 PENHORA (02/05/2019) -** Ação de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da 1ª Vara da Comarca de Maracaju-MS, sob nº 0800163-02.2017.8.12.0014, por determinação do M.M. Juiz de Direito, Dr. Marco Antonio Montagnana Morais, na qual figuram como Exequente BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S/A, CNPJ n° 05.040.481/0001-82 e como Executados, o proprietário do imóvel, EDIVALDO LUIS FRANCISCHINELLI, já qualificado na abertura e, ALEXANDRE RAMÃO AJALA, CPF n° 366.015.271-49, para fazer constar a PENHORA sobre o imóvel da presente matricula para garantia da dívida no valor de R$ 88.722,35 (oitenta e oito mil, setecentos e vinte e dois reais e trinta e cinco centavos). **R-8-19.318 PENHORA – (26/07/2019) -** autos de Execução de Título Extrajudicial, nº 0000417-68.2016.8.16.0131, oriundo da 1ª Vara Cível da Comarca de Pato Branco-PR, por determinação do M.M. Juiz de Direito, Dr. Maciéo Caetaneo, na qual figuram como Exequente AGROPECUÁRIA AGRORECANTO LTDA (CNPJ n° 03.359.965/0001-65) e como Executados, os proprietários do imóvel, EDIVALDO LUIS FRANCISCHINELLI e ANA PAULA VAN DAL FRANCISCHINELLI, já qualificados na abertura e AGROPECUÁRIA FRANCISCHINELLI (CNPJ nº 01.122.104/0001-20), para fazer constar a PENHORA do imóvel da presente matrícula para garantia da dívida no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais).

6) DÉBITOS: Conforme fls.352-353 consta o débito de 3.817,10 (três mil, oitocentos e dezessete reais e dez centavos.) atribuídos ao bem, junto a prefeitura municipal de Maracaju/MS na data de 10/12/2025.

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: R$ 339.308,30 (Trezentos e trinta e nove mil, trezentos e oito reais e trinta centavos) conforme calculo atualizado até a data de 17/06/2026 (fls.368).

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): EDIVALDO LUIS FRANCISCHINELI, CPF: 091.085.038-00, conforme a certidão de fls. fls.365/366 emitida na data de 16/06/2026 constam as

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.

seguintes ações: **- CAMPO GRANDE - Vara de Execução Fiscal.** Processo: 0800285-39.2022.8.12.0014 (Suspenso). Ação: Execução Fiscal. Assunto: Divida Ativa. Data: 07/09/2022 **-2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes.** Processo: 0063869-41.2011.8.12.0001 (1404059-51.2014.8.12.0000). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Parceria Agricola e/ou pecuária. Data: 13/11/2020. Exequente: Otoni Alves de Souza. **MARACAJU - 1ª Vara.** Processo: 0000666-47.2003.8.12.0014 (Suspenso) (014.03.000666-3/00001). Ação: Cumprimento de Sentença. Data: 09/05/2003. Requerente: Roberto Soligo.; **1ª Vara.** Processo: 0800163-02.2017.8.12.0014 (Julgado). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 19/01/2017. Exequente: Banco De Lage Landen Brasil S.A; **1ª Vara.** Processo: 0800534-97.2016.8.12.0014 (Julgado) (1403861-38.2019.8.12.0000). Ação: Consignação em Pagamento. Assunto: Pagamento em Consignação. Data: 30/03/2016. Requerente: Agostinho Francisco Ludwig; **2ª Vara.** Processo: 0800744-17.2017.8.12.0014. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cheque. Data: 24/02/2017. Exequente: Cássio Vasconcelos Pereira; **1ª Vara.** Processo: 0801022-03.2026.8.12.0014. Ação: Procedimento Comum Civel. Assunto: Usucapião de bem móvel. Data: 15/06/2026. Autor: Ramao Polete; **2ª Vara.** Processo: 0801599-59.2018.8.12.0014 (Suspenso). Ação: Execução de Titulo Extrajudicial. Assunto: Nota Promissória. Data: 23/10/2018. Exequente: Bica D'água Materiais de Construção Ltda. **BONITO - 2ª Vara.** Processo: 0001234-74.2010.8.12.0028 (028.10.001234-2). Ação: Execução de Titulo Extrajudicial. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Data: 27/07/2010. Requerente: Futura Empreendimentos Imobiliários Ltda; **2ª Vara.** Processo: 0800576-41.2015.8.12.0028 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Rescisão / Resolução. Data: 30/06/2015. Exequente:: Ironi de Jesus Costa dos Santos; **2ª Vara.** Processo: 0800914-20.2012.8.12.0028 (Suspenso). Ação: Execução Fiscal. Assunto: Divida Ativa. Data: 28/07/2023. Requerente: União Federal (Fazenda Nacional); **2ª Vara.** Processo: 0800935-59.2013.8.12.0028 (Suspenso). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Constrição / Penhora Avaliação Indisponibilidade de Bens. Data: 07/08/2014. Exequente: Rubens Pinheiro de Toledo. **ALEXANDRE RAMAO AJALA**, **CPF: 366.015.271-49,** conforme a certidão de fls. fls.367 emitida na data de 16/06/2026 constam as seguintes ações: – **MARACAJU - 1ª Vara.** Processo: 0800163-02.2017.8.12.0014 (Julgado). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 19/01/2017. Exequente: Banco De Lage Landen Brasil S.A

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 **0800163-02.2017.8.12.0014**.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.

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).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.

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.

Maracaju (MS), data por extenso.

Marco Antônio Montagnana Morais
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MONTAGNANA MORAIS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800163-02.2017.8.12.0014 e código mYyBFnqW.