EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0000382-45.2003.8.12.0012
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Luizinho Manoel dos Santos
Executado: Judith de Souza dos Santos

O Dr. Rodrigo Barbosa Sanches, Juiz de Direito em substituição da 2ª Vara/Ofício Cível e Criminal da Comarca de Ivinhema (MS), com endereço na Av. Reynaldo Massi, 1854, Centro – CEP: 79740-000, na cidade de Ivinhema/MS, 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. Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25 mouzar@bastonleiloes.com.br, e devidamente credenciado 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 – 24 DE NOVEMBRO DE 2025, ÁS 12:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)
2º LEILÃO –24 DE NOVEMBRO DE 2025, ÁS 15:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com inicio no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, com término às ÁS 12:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA) do dia 24 DE NOVEMBRO DE 2025, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lanço, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor dos bens no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia 24 DE NOVEMBRO DE 2025, ÁS 15:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA), ocasião em que os bens serão arrematados em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% da avaliação, conforme Despacho de fls. 520/521, de 26 de setembro de 2022.**

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

.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: Parte ideal de 50% de um barracão comercial, construído em um terreno dos lotes n.º 15 e 16 da quadra "H" com área total de 600m² (seiscentos metros quadrados) e 232,60m² (duzentos e trinta e dois vírgula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BARBOSA SANCHES, liberado nos autos em 29/09/2025 às 19:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000382-45.2003.8.12.0012 e código gFIDCNcH.

seis metros quadrados) de construção, localizado na Rua Ronaldo Padovan Branquinho, nº 47, Bairro Piravevê, CEP 79.740-000, na cidade de Ivinhema/MS. O imóvel é todo construído em alvenaria, com telhas metalicas e ferragens, e um escritorio também construido em alvenaria, além do barracão construido em ''L''. Demais medidas e confrontações estão descritas na respectiva matrícula. Registro anterior n° 18.155 e 17.494. O bem imóvel matriculado sob o nº1.329, Livro nº 02, do Registro Geral do Cartório de Imóveis da Comarca de Ivinhema/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

3) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos informações ascerca do fiel depositário do bem.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da avaliação da parte ideal de 50% do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 445.860,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais),** conforme Auto de Avaliação de fls. 602/603, de 06 de março de 2025.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Penhora extraída dos autos de Execução (feito nº 404/2002), em que Gilberto Ribeiro dos Santos move em face de Judith de Souza Santos, perante a 1ª Vara Cível da comarca de Ivinhema/MS, conforme R-7 da matrícula nº 1.329, Livro 02, Registro Geral, do 1ºOfício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais de Registro de Imóveis da Comarca de Ivinhema/MS.
2) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Executivo Extrajudicial, feito nº 012.03.000382-4, em que Europa Factoring Ltda move em face de Judith de Souza Santos, perante a 2ª Vara da comarca de Ivinhema/MS, conforme R-9 da matrícula nº 1.329, Livro 02, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais de Registro de Imóveis da Comarca de Ivinhema/MS.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser arrematado.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 190.075,95 (cento e noventa mil, setenta e cinco reais e noveenta e cinco centavos)** conforme Planilha de Débitos Judiciais, fls. 623, atualizado até 30/08/2024.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam débitos municipais de IPTU no valor de **R$ 2.200,63 (dois mil e duzentos reais e sessenta e três centavos),** conforme Certidão Positiva de Débitos Imobiliários, emitida pelo Município de Ivinhema/MS, fls. 621, de 25 de agosto de 2025.
Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BARBOSA SANCHES, liberado nos autos em 29/09/2025 às 19:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000382-45.2003.8.12.0012 e código gFIDCNcH.

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – 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).

8) 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. **8.1** – 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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **8.3** – 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**. 8.4** – 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). **8.5** – 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).

8.6 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

8.7 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8 – ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BARBOSA SANCHES, liberado nos autos em 29/09/2025 às 19:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000382-45.2003.8.12.0012 e código gFIDCNcH.

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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.9 - No caso de pagamento do débito, à vista ou parcelado, após a expedição do edital de leilão, será devida a comissão de 2% do valor do débito, a cargo do executado.

9) 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). **9.1** – 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. **9.2** – 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**. 9.3** – 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). **9.4** – 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). **9.5** – 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, (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016)**. 9.6** – 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).

9.7 – 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).

Fica desde logo intimado a executada e properietária do bem **Judith de Souza dos Santos – CPF nº 446.689.101-04**, seu conjuge se casada for, os coproprietários do bem **Marcos Antônio dos Santos – CPF nº 390.587.511-04,** seu conjuge se casado for, **Márcio Antônio dos Santos – CPF nº 490.241.321-34,** seu conjuge se casado for,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BARBOSA SANCHES, liberado nos autos em 29/09/2025 às 19:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000382-45.2003.8.12.0012 e código gFIDCNcH.

Márcia Aparecida dos Santos – CPF nº 768.874.561-68, seu conjuge se casada for e **Roberto Antônio dos Santos – CPF nº 013.293.451-50,** seu conjuge se casado for, 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, Regina de Fátima Narduci Garcia, Chefe de Cartório, conferi.

Ivinhema (MS), 26 de setembro de 2025 15:44.

Rodrigo Barbosa Sanches
Juiz de Direito em substituição
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BARBOSA SANCHES, liberado nos autos em 29/09/2025 às 19:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000382-45.2003.8.12.0012 e código gFIDCNcH.