Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

## *EDITAL DE PRAÇA/LEILÃO*

Autos 0000822-68.2008.8.12.0011

(modalidade eletrônica)

O Dr. Bruno Palhano Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Coxim (MS), com endereço na General Mendes de Morais, nº 70, Jardim Aeroporto, Coxim/MS – CEP 79400-000, Fone (67)3908-6086, E-mail: cox-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 Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25 localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP, ou ainda, pelo telefone 0800-942-1316 e e-mail: 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 bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

**1º LEILÃO – 19 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**

**2º LEILÃO – 04 DE DEZEMBRO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**

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**, a partir das 13 horas (horário de Brasília), do dia útil subsequente da Certidão de Afixação do Edital, com término às **15:00 horas (horário de Brasília) do dia 19 DE NOVEMBRO DE 2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lanço, em valor igual ou superior ao da avaliação atualizada do bem. 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 **04 DE DEZEMBRO DE 2025**, **às 15:00 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 **60% do valor do avaliação que será atualizada na data da abertura do leilão pelo IGPM-FGV, conforme Decisão de fls. 711/712, de 22 de setembro de 2025.**

**OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do imóvel, apurado na última avaliação, será atualizado na data da abertura do leilão, com aplicação de correção monetária pelo índice do IGPM-FGV, conforme Decisão de fls. 711/712, de 22 de setembro de 2025.**

**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).

**DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel comercial, situado na Rua Viriato Bandeira, nº 280, CEP 79.400-000, Centro, na cidade de Coxim/MS, com a área de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), dentro de uma área maior de 4.000m2 (quatro**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código 90HxCtLx.

**mil metros quadrados). O imóvel atualmente funciona o polo de extensão Universitária da UNOPAR, possui 02 (duas) estruturas de contrução, sendo uma mais antiga construida a mais de 30 anos e a área de laboratório em torno de 03 anos; neste bem há uma quadra esportiva de cimento com aproximadamente 700m²; área nova com salas de aulas, laboratórios de enfermagem, laboratórios de sitemas hidráulicos, nutrição de aproximadamente 270m²; uma área mais antiga onde está incluído as áreas de administração, almoxarifado, sala de informática, banheiros e salas de aulas, possuindo uma área aproximada de 1.000m², uma área de piscina e o restante da área não possui construção. O bem encontra-se em boas condições, tendo sua pintura e aparênciade em bom estado; em realção as instalações elétricas, na parte mais antiga do imóvel existem fios expostos e parte hidráulica aparentemente em boas condições, pois não foi visualizado nenhum tipo de vazamento, sendo também abastecida por um poço artesiano. O bem imóvel a ser leiloado está matrículado sob o nº 10.356, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Coxim-MS.**

**OBSERVAÇÃO: De acordo com o levantamento in loco, foi possível constatar que somando todas as benfeitorias do imóvel, construção antiga, quadra de esporte, construções novas e áreas não construídas, ultrapassa a área da matrícula 10.356, pois esta possui uma área de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), e a área total do empreendimento é de 4.000m² (quatro mil metros quadrados), podendo a área remanescentes estar construída sobre outras matrículas. No entanto, ainda que as demais benfeitorias, constatadas pelo Perito façam parte do mesmo bem imóvel (polo de extensão Universitária da UNOPAR), somente será leiloado a área correspondente a 2.500m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), sendo esta de propriedade do executado, conforme item VI do Laudo Técnico Pericial de fls. 252, realizado no dia 05 de novembro de 2019.**

**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: Espólio Pedro Angerin, por meio de sua inventariante Eunice Herminia da Cunha Angerin – CPF nº 609.142.461-00**, conforme Termo de Penhora de fls. 120, de 18 de julho de 2018.

**4) VALOR DA AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 1.750.000,00 (um milhão e setecentos e cinquenta mil reais)**, conforme Laudo Técnico Pericial de fls. 246-257 dos autos, realizado no dia 05 de novembro de 2019 e Complementação do Laudo Técnico Pericial de fls. 331-342 dos autos de 31 de julho de 2020, e devidamente homologado em Decisão de fls. 412/417.

**OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do imóvel, apurado na última avaliação, será ser atualizado com aplicação de correção monetária pelo índice do IGPM-FGV, conforme Decisão de fls. 711/712, de 22 de setembro de 2025.**

**5) ÔNUS:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

2) Hipoteca em 1º grau em favor da Caixa Econômica Federal CNPJ nº 00.360.305/0001-04, tendo como emitente Pedro Argerin e outros, conforme R-11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código 90HxCtLx.

(ambos) da matrícula nº 10.356, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Coxim-MS.

3) Penhora, extraída dos autos do porcesso nº 0000822-68.2008.8.12.0011, em que Albino Romero move contra Pedro Argerin, perante a 1º vara Cível da Comarca de Coxim-MS, conforme R-14 da matrícula nº 10.356, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Coxim-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 é de **R$ 1.303.334,45 (um milhão, trezentos e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos),** conforme Cálculo de Atualização Monetária de fls. 730 dos autos.

**Débitos:** sobre o bem imóvel a ser leilodo constam Débitos Municipais no valor de **R$ 71.652,22 (setenta e um mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e vinte e dois centavos),** conforme Certidão Positiva de Débitos nº 1030/2025, de fls. 728, de 01 de outubro 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.**

**Certidão Estadual Cível:** Conforme CERTIDÃO ESTADUAL CÍVEL n° 9561469, de fls. 729 dos autos, na base de dados do sistema de automação da Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul até a data de 29/09/2025, consta as seguintes distribuições:

- 1° Vara de Coxim/MS – Processso n° 0000822-68.2008.12.0011 (Cumprimento de Sentença)
- 1° Vara de Coxim/MS – Processo n° 0004751-80.2006.8.12.0011(Inventário)
- 1° Vara de Coxim/MS – Processo n° 0801321-57.2024.8.12.001 (Usucapião)

**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, desde que a oferta de pagamento seja de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme Decisão de fls. 711/712 e 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 na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código 90HxCtLx.

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. **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. **8.3** – 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). **8.4** – 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).

**8.5 – 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% sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

**8.6 – 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% sobre o valor da avaliação, ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

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

**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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código 90HxCtLx.

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, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (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 o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Espólio de Pedro Argerin,** por meio se sua inventariante e coproprietária do bem **Eunice Herminia da Cunha Argerin – CPF nº 609.142.461-00**, a empresa locatária **Unopar Anhanguera S.A. - Faculdade Unopar de Coxim-MS – CNPJ nº 38.733.648/0001-40,** por meio de sua representante legal e Terceira Interessada **Oliva Maria Argerin Muller – CPF nº 322.360.851-68**, a credora hipotecária **Caixa Econômica Federal – CNPJ nº 00.360.305/0001-04,** por meio de seu representante legal 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. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Coxim/MS, Cartório do 1.º Ofício Cível, aos 24/10/2025. Eu, (Raphaela Gomes Nogueira - Analista Judiciário) digitei e eu (João José Pedroso Lopes – Chefe de Cartório), conferi e subscrevo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código 90HxCtLx.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

***Bruno Palhano Gonçalves***
***Juiz de Direito***
***Assinado digitalmente***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código 90HxCtLx.

**INFORMAÇÃO DO SISTEMA**

**Autos: 0000822-68.2008.8.12.0011**
**Ação: Cumprimento de sentença - Constrição / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
**Exequente:Albino Romero**
**Executado: Pedro Argerin**

Informa-se que, em 30/10/2025, o edital retro foi afixado no Mural Eletrônico, disponível no Portal do TJMS com o nome Mural Eletrônico, podendo ser acessado a partir da Aba Serviços > Mural Eletrônico."

Coxim, 30 de outubro de 2025.

Raphaela Gomes Nogueira
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, liberado nos autos em 30/10/2025 às 14:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000822-68.2008.8.12.0011 e código DKA2GCQZ.