



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0800917-43.2018.8.12.0002**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial - Honorários Advocatícios**

**Exequente(s): Henrique Bertuccini Zagretti e Nelson de Oliveira Brait**

**Executado(s): Gilberto Santana**

Emerson Ricardo Fernandes, Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1744, Dourados-MS - E-mail: dou-7vciv@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. Marcos Rodrigo Custódio Soares, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 62, endereço Rua Joaquim Balduino de Souza, 740, Centro, CEP 79.540-000 em Cassilândia/MS, e-mail [sac@custodiroleiloes.com.br](mailto:sac@custodiroleiloes.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, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritos:

**1º LEILÃO – 30 DE JUNHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**

**2º LEILÃO – 07 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**

**ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico [www.custodiroleiloes.com.br](http://www.custodiroleiloes.com.br), devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no dia útil subsequente ao da Certidão de Afixação do Edital e término do dia **30 DE JUNHO DE 2026 ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lance, 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 **07 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, 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% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme Despacho de fls. 293/295, de 06 de novembro de 2025.**

- 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).

- 1) DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 01: Parte ideal de 50% de um terreno, com área total de 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), determinado pelo Lote nº 08 da Quadra nº 17, frente para a Rua João Cândido da Câmara, nº 3720, Bairro Jardim Europa, aos fundos do edifício Euro Garden Residence, na cidade de Dourados/MS. O bem não possui benfeitorias e encontra-se situado em bairro dotado de asfalto, água, luz, escolas, posto de saúde e transporte coletivo) Registro**

Modelo 504854 -M18060 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1744, Dourados-MS - E-mail: dou-7vciv@tjms.jus.br





**Anterior: 6.123. Inscrição Municipal: 00.01.41.06.180.000.0. Este bem está matriculado sob o nº 7.379, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.**

**AVALIAÇÃO – LOTE 01:** A avaliação da parte ideal de 50% do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$185.224,52 (cento e oitenta e cinco mil e duzentos e vinte e quatro reais e cinquenta e dois centavos)**, conforme Relatório de Avaliação de Bens – Sintético, de fls. 369, emitido em 06 de novembro de 2025.

**ÔNUS – LOTE 01:** Sobre o bem imóvel matrícula nº **7.379** a ser leiloado constam os seguintes ônus:

- 1) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0801717-81.2012.8.12.0002, em que o Estado de Mato Grosso do Sul move contra Gial Artigos do Vestuário Ltda. e outros, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-10 da matrícula nº 7.379, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
- 2) Penhora da parte ideal de 50% do imóvel extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0008876-98.2018.8.12.0002, em que Elaine Marques Santos e outros movem contra Gilberto Santana, perante a 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Dourados/MS, conforme R-11 e AV-13 da matrícula nº 7.379, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
- 3) Penhora da parte ideal de 50% do imóvel, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0804032-48.2013.8.12.0002, em que Henrique Bertuccini Zagretti move contra Alzira Ferreira Santana, perante a 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Dourados/MS, conforme R-12 da matrícula nº 7.379, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
- 4) Penhora da parte ideal de 50% do imóvel, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800917-43.2018.8.12.0002, em que Henrique Bertuccini Zagretti e outro move contra Gilberto Santana, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-15 da matrícula nº 7.379, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais - LOTE 01:** Sobre o imóvel a ser leiloado constam débitos de impostos e taxas municipais, conforme Certidão Positiva de Débitos e Relatório Extrato do Contribuinte, no valor de **R\$80.698,04 (oitenta mil e seiscientos e noventa e oito reais e quatro centavos)**, fls. 328/331, emitido pelo Município de Dourados, na data de 11/06/2025.

**DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 02:** Parte ideal de 50% de uma área de lazer, construída sob um terreno com área total de 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), determinado pelo Lote nº 08 da Quadra nº 15, na Rua João Cândido da Câmara, ao lado do nº 4000, Bairro Jardim Europa, aos fundos da empresa Hyundai (Av. Presidente Vargas), na cidade de Dourados/MS. O bem imóvel em questão possui uma edificação com 3 (três) quartos, 1 (um) banheiro, 1(uma) varanda medindo aproximadamente 40m<sup>2</sup>, 1 (uma) área gourmet com churrasqueira, 1 (uma) piscina medindo aproximadamente 18m<sup>2</sup> com cascata. O imóvel é murado e calçado com pedras e está situado em bairro com todas as benfeitorias desejáveis como asfalto, água, luz, escolas, posto de saúde e transporte público. Registro Anterior: 6.123. Inscrição Municipal: 00.01.41.12.160.000.1. **Este bem está matriculado sob o nº 21.672, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.**

**AVALIAÇÃO – LOTE 02:** A avaliação da parte ideal de 50% do bem imóvel a ser leiloado é



de **R\$308.707,53 (trezentos e oito mil e setecentos e sete reais e cinquenta e três centavos)**, conforme Relatório de Avaliação de Bens – Sintético, de fls. 369, emitido em 06 de novembro de 2025.

**ÔNUS – LOTE 02:** Sobre o bem imóvel matrícula nº **21.672** a ser leiloado constam os seguintes ônus:

- 1) Penhora extraída dos autos de Ação de Despejo c/c Cobrança Conv. Exec. de Sentença, processo nº 46/98-98.200.0604-0, em que Fernando Martins Ferreira move contra Gilberto Santana e outra, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-04 da matrícula nº 21.672, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS
- 2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0801717-81.2012.8.12.0002, em que o Estado de Mato Grosso do Sul move contra Gial Artigos do Vestuário Ltda. e outros, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-09 da matrícula nº 21.672, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
- 3) Penhora de parte ideal de 50% do imóvel extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0008876-98.2018.8.12.0002, em que Elaine Marques Santos e outros move contra Gilberto Santana, perante a 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Dourados/MS, conforme R-11 e AV-13 da matrícula nº 21.672, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
- 4) Penhora de parte ideal de 50% do imóvel extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0804032-48.2013.8.12.0002, em que Henrique Bertuccini Zagretti move contra Alzira Ferreira Santana, conforme R-12 da matrícula nº 21.672, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
- 5) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800917-43.2018.8.12.0002, em que Henrique Bertuccini Zagretti e outro move contra Gilberto Santana, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-15 da matrícula nº 21.672, livro nº2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais – LOTE 02:** Sobre o imóvel a ser leiloado constam débitos de impostos e taxas municipais, conforme Certidão Positiva de Débitos e Relatório Extrato do Contribuinte, no valor de **R\$61.177,63 (sessenta e um mil e cento e setenta e sete reais e sessenta e três centavos)**, de fls. 324/327, emitido pelo Município de Dourados na data de 11/06/2025.

**2.1** – As descrições detalhadas dos bens estarão no endereço eletrônico [www.custodiroleiloes.com.br](http://www.custodiroleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – Os bens estarão em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

**3) DEPOSITÁRIO:** Consta que o **Sr. Henrique Bertuccini Zagretti – CPF nº 542.849.611-87** é o fiel depositário dos bens, conforme Certidão – Intimação Positiva de fls. 249, de 02 de agosto de 2019.

**4) VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:** O valor total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R\$ 493.932,05 (quatrocentos e noventa e três mil e novecentos e trinta e dois reais e**



**cinco centavos**), conforme Relatório de Avaliação de Bens – Sintético, de fls. 369, emitido em 06 de novembro de 2025.

**4.1** – Os créditos que recaem sobre os bens, 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 aos bens imóveis ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**5) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 967.457,89 (novecentos e sessenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e nove centavos)**, conforme Cálculo de Atualização Monetária de fls. 338, atualizado até 01/06/2025.

**6) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **6.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **6.2** – **O licitante não poderá apresentar proposta para adquirir os bens em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015, devendo ser anotado apenas os lances à vista, conforme Despacho de fls. 293/295, de 05 de novembro de 2024.**

**7) 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. **7.1** – 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. **7.2** – 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. **7.3** – 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). **7.4** – 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).

**7.6 – 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 os bens penhorados ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação dos bens, devida ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62.

**7.7 – 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 os bens, 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) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**7.8 – 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) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**8) 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). **8.1** – 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. **8.2** – 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. **8.3** – 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). **8.4** – 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). **8.5** – 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 LEP (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.6** – 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). **8.7** – 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).

Ficam desde logo intimados o executado e proprietário dos bens **Gilberto Santana – CPF nº 088.266.179-53**, seu cônjuge se casado for, da terceira interessada e coproprietária dos bens **Alzira Ferreira Santana – CPF nº 048.794.048-29**, seu cônjuge se casada for, do fiel depositário do bens **Henrique Bertunici Zagretti – CPF nº 542.849.611-87**, 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 tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados para a intimação pessoal; 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 bem, poderão remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados 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, Willian Oliveira Franco de Melo, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 21 de maio de 2026.

Emerson Ricardo Fernandes  
Juiz(a) de Direito  
(assinado por certificação digital)