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

EDITAL DE PRAÇA/LEILÃO

Autos 0802369-95.2017.8.12.0011

(modalidade eletrônica)

O Dr. Bruno Palhano Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Coxim, Estado de Mato Grosso do Sul, 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 Balduíno de Souza, 740, Centro, CEP 79.540-000 em Cassilândia/MS, e-mail sac@custodioleiloes.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 – 31 DE MARÇO DE 2026, ÀS 13 HORAS (12:00 HORÁRIO LOCAL)
2º LEILÃO – 31 DE MARÇO DE 2026, ÀS 15 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.custodioleiloes.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 **31 DE MARÇO DE 2026, às 13 horas (horário de Brasília),** 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 **31 DE MARÇO DE 2026, às 15 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 **80% da avaliação (Art. 843, §1º e §2º, do CPC).**

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.

Obs.: O valor da avaliação será atualizado na abertura do leilão, pelo índice INPC, conforme Interlocutória de fls. 674, de 27 de janeiro de 2026.

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).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: UM SALÃO COMERCIAL, com área construída de aproximadamente 400m², sob um terreno com área total de 501,52m², Lote 119/120-A, situado na Avenida Presidente Vargas, nº 120, Bairro Santo André, no município de Coxim/MS. O imóvel é construído em alvenaria, com cobertura de zinco, piso simples e de padrão baixo. Registro Anterior: 29.048. Este bem está matrícula sob o n° 29.050, Livro n°2, Registro Geral do Serviço Registral de Imóveis da Circusncrição da Comarca de Coxim/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estarão no endereço eletrónico www.custodioleiloes.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 de o interessado verificar suas condições, antes das datas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/01/2026 às 14:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802369-95.2017.8.12.0011 e código NWg2dctT.

designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3 –** O bem estará em exposição no local indicado 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: O fiel depositário do bem imóvel a ser leiloado é o Sr. Juvenal de Souza – CPF nº 529.329.581-00, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel de fls. 607, de 06 de novembro de 2024.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor do bem imóvel a ser leiloado atualizado pelo INPC até janeiro de 2026 é de **R$ 547.251,68 (quinhentos e quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos)**, tendo como valor original de avaliação o montante de R$500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 563/564, de 15 de dezembro de 2023, devidamente homologado em fls. 590/592, de 30 de setembro de 2024.

5) ÔNUS: Acerca do bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:
1) Penhora extraída dos autos nº 0802369-95.2017.8.12.0011, em que Maria Maciel Arruda e outra move contra Bar do Juvenal e outro, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS, conforme R-03 da matrícula n° 29.050, Livro n°2, Registro Geral do Serviço Registral de Imóveis da Circusncrição da Comarca de Coxim/MS.

5.1 – Débitos: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam débitos no valor de **R$20.541,17 (vinte mil e quinhentos e quarenta e um reais e dezessete centavos),** conforme Certidão Positiva de Débitos nº 1034/2025, emitida pela Prefeitura Municipal de Coxim, fls. 637, de 02 de outubro de 2025.

5.2 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respetivo 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.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$ 250.149,31 (duzentos e cinquenta mil e cento e quarenta e nove reais e trinta e um centavos), conforme Planilha de Débitos de fls. 542, atualizada até junho de 2023.

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). **7.3 - Fica autorizada, desde já, a realização de venda parcelada, desde que a oferta de pagamento seja de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses.**

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 respetivos. **8.2 –** Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/01/2026 às 14:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802369-95.2017.8.12.0011 e código NWg2dctT.

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 –** 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).

8.6 – 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 Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62.

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 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).

8.8 – 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 2% (dois 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).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/01/2026 às 14:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802369-95.2017.8.12.0011 e código NWg2dctT.

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).

Ficam desde logo intimados a empresa executada **Bar do Juvenal – CNPJ nº 11.753.931/0001-87,** por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem **Juvenal de Souza – CPF nº 529.329.581-00,** seu conjuge se casado for, da terceira interessada e coproprietária do bem **Edna Maria da Silva Souza – CPF nº 783.191.611-34,** 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, João José Pedroso Lopes, Chefe de Cartório, conferi.

Dado e passado nesta cidade e Comarca de Coxim/MS, Cartório do 1.º Ofício Cível, aos 28/01/2026. Eu, _____ (Rizza Rubim Rodrigues - Analista Judiciário) digitei e eu _____ (João José Pedroso Lopes – Chefe de Cartório), conferi e subscrevo.

Bruno Palhano Gonçalves
Juiz de Direito
Assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 30/01/2026 às 14:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802369-95.2017.8.12.0011 e código NWg2dctT.