EDITAL DE LEILÃO – BENS IMÓVEIS

Processo nº 0805786-49.2018.8.12.0002
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente(s): Ricardo Humberto Cruz Filho
Executado(s): Markaz Construtora Ltda. – EPP e outros

1) MOUZAR BASTON FILHO, Leiloeiro Público 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, devidamente CREDENCIADO na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e AUTORIZADO pela r. **Decisão de fls. 671,** nos termos do artigo 880 do CPC, levará a público **ALIENAÇÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (*online*),** através do *website* www.bastonleiloes.com.br, com o **PRIMEIRO LEILÃO** encerrando-se dia **22 DE JANEIRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)** com propostas igual ou superior ao valor da avaliação atualizada. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO** sem interrupção com término dia **29 DE JANEIRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL),** ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **50% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 671, de 24 de novembro de 2025.**

1.1 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão 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 DOS BENS: LOTE 01: Um salão situado à Rua Monte Alegre, s/nº, Bairro Vila Planalto, na cidade de Dourados/MS. Com área predial de aproximadamente 100m², edificado sob um terreno com área total de 435m² determinado pelo Lote nº 10 da Quadra 03-A, O imóvel é construído em alvenaria, coberto com telhas de fibrocimento, com forro e gesso, piso cerâmico, parcialmente murado (aberto em relação ao lote nº 09 da mesma quadra), com pintura em péssimo estado. Transcrição Anterior: 52.571. Inscrição Imobiliária nº 00.02.11.12.020.000.1. Este bem está matriculado sob o nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

AVALIAÇÃO – LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais) conforme Auto de Avaliação de fls. 636/637, de 28 de abril de 2025.

Obs.: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizada na data da abertura do leilão, conforme Decisão de fls. 671, de 24 de novembro de 2025.

ÔNUS – LOTE 01: Sobre o bem imóvel matrícula nº 28.103 a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Penhora extraída dos autos de Execução, processo nº 429/98(98.200.6527-5), em que Antônio Franco da Rocha Júnior move contra José Elias Moreira, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-04 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
2) Arresto extraído dos autos de Execução Fiscal, processo nº 002.05.007303-8, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-05 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
3) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 002.05.007303-8, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-06 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
4) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0208153-76.2010.8.12.0002, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-07 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
5) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0800953-85.2018.8.12.0002, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme

R-08 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
6) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0808601-19.2018.8.12.0002, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-09 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
7) Ação de Execução distribuída, extraída dos autos nº 0805786-49.2018.8.12.0002, em que Ricardo Humberto Cruz Filho move contra Markaz Construtora Ltda. – EPP e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme AV-10 e AV-11 da matrícula nº 26.103, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
8) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0805786-49.2018.8.12.0002, em que Ricardo Humberto Cruz Filho move contra Markaz Construtora Ltda. – EPP e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-12 da matrícula nº 26.103, 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 no valor de **R$36.266,35 (trinta e seis mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco reais),** conforme Certidão Positiva do Imóvel, emitida pelo Município de Dourados, na data de 23/10/2025.

DESCRIÇÃO DOS BENS: LOTE 02: Um imóvel residencial situado no loteamento Vila Planalto, na cidade de Dourados/MS. Com área de 645m², determinado pelo Lote nº 09 da Quadra 03-A. O imóvel faz parte da residência construída nos lotes 06 e 07 da mesma quadra. É construído em alvenaria, com telhas de barro, forro em madeira, contendo uma área tipo varanda, uma área de serviço, uma despensa, todos com piso cerâmico, parcialmente murado (aberto em relação ao lote nº 06, 07 e 10 da mesma quadra), tendo a parte sem cobertura uma piscina, com piso parte gramado e parte em pedra natural, com pintura em estado razoável. Transcrição Anterior: 13.523. Inscrição Imobiliária nº 00.02.11.12.030.000.1. Este bem está matriculado sob o nº 58.013, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

AVALIAÇÃO – LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais) conforme Auto de Avaliação de fls. 636/637, de 28 de abril de 2025.

Obs.: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizada na data da abertura do leilão, conforme Decisão de fls. 671, de 24 de novembro de 2025.

ÔNUS – LOTE 02: Sobre o bem imóvel matrícula nº 58.013 a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0208179-74.2010.8.12.0002, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-02 da matrícula nº 58.013, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0800954-70.2018.8.12.0002, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-03 da matrícula nº 58.013, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
3) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0808603-86.2018.8.12.0002, em que Município de Dourados move contra José Elias Moreira, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-04 da matrícula nº 58.013, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
4) Ação de Execução distribuída, extraída dos autos nº 0805786-49.2018.8.12.0002, em que Ricardo Humberto Cruz Filho move contra Markaz Construtora Ltda. – EPP e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme AV-05 e AV-06 da matrícula nº 58.013, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.
5) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0805786-49.2018.8.12.0002, em que Ricardo Humberto Cruz Filho move contra Markaz Construtora Ltda. – EPP e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-07 da matrícula nº 58.013, 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 no valor de **R$97.597,24 (noventa e sete mil e quinhentos e noventa e sete reais e vinte e quatro centavos),** conforme Certidão Positiva do Imóvel, emitida pelo Município de Dourados, na

data de 23/10/2025.

1.1. – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.leilao.br/, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **1.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições,antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **1.3** – O(s) bens estarão em exposição nos locais indicados 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).

2) DEPOSITÁRIO: Constam nos autos que o fiel depositário dos bens é o Espólio de José Elias Moreira, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel de fls. 547, de 07 de julho de 2024.

3) VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: O valor total da avaliação dos bens imóveis a serem levados a leilão é de **R$1.360.000,00 (um milhão e trezentos e sessenta mil reais),** conforme Auto de Avaliação de fls. 636/637, de 28 de abril de 2025.

3.1 – No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará o valor da última cotação (art. 20, §1º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

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

4) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **4.1 –** Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **4.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, mediante o depósito de pelo menos **25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 30 vezes, conforme Decisão de fls. 671,** de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

5) 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. **5.1** – 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. **5.2** – 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 de 5% sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **5.3** – 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/TJMSnº 375/2016). 5**.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).5**.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 5% sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25. **5.7 – 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 5% avaliação, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).**5.8 – 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% sobre o valor avaliação, devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

6) 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). **6.1** – 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. **6.2 –** 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. **6.3 –** 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). **6.4** – 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/TJMSnº 375/2016). **6.5** – 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). **6.6** – 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 irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, peloarrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinaturado 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 **Markaz Construtora Ltda. – EPP – CNPJ nº 12.998.015/0001-70,** por meio de seu representante legal **Joaquim Elias Moreira – CPF nº 813.804.291-53**, do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Espólio de José Elias Moreira – CPF nº 004.919.931-53**, por meio de seu inventariante e herdeiro **Joaquim Elias Moreira – CPF nº 813.804.291-53**, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem **Adenil Carneiro Moreira – CPF nº 829.344.011-20**, dos herdeiros **José Elias Moreira Júnior – CPF nº 614.858.701-78** e **Lidianne Carneiro Moreira Costa – CPF nº 780.008.151-68,** bem como eventual(is) credor(es) fiduciário(s) e promitente(s) comprador(es)/vendedor(es), se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão constantes neste Edital, bemcomo 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, Benigna Louveira, Chefe de Cartório, conferi.

Dourados (MS), 4 de dezembro de 2025.

MOUZAR BASTON FILHO:07158308804

Assinado de forma digital por MOUZAR BASTON FILHO:07158308804
Dados: 2025.12.04 14:24:32 -03'00'

MOUZAR BASTON FILHO
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMS nº 25
(assinado por certificação digital)