



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

0820591-44.2017.8.12.0001

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL**Processo nº 0820591-44.2017.8.12.0001****Classe: Cumprimento de Sentença****Exequente: Condomínio Edifício Barão do Rio Branco****Executados: Espólio de Deolinda Pereira da Rocha**

O Dr. Giuliano Máximo Martins, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, com endereço na Rua da Paz, nº 14, 2º andar, Bloco I, no Bairro Jardim dos Estados - CEP 79002-919, dentro do prédio do Fórum Cível e Criminal de Campo Grande. Fone: (67) 3317-3346, Campo Grande/MS. E-mail: cgr-1vciv@tjms.jus.br

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@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 – 14 DE OUTUBRO DE 2026, ÀS 13 HORAS (12:00 HORÁRIO LOCAL)**2º LEILÃO – 14 DE OUTUBRO 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 **14/10/2026 às 13 horas (horário de Brasília)**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, 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 **14/10/2026, 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 **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme Vistos de fls. 347 dos autos de 08 de maio 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).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Nua-propriedade de um apartamento com área privativa de aproximadamente 90,00 m², localizado na Rua Barão Rio Branco, nº 1097, Centro situado no Edifício Condomínio Barão do Rio Branco, 5º andar, apartamento nº 52 na cidade de Campo Grande/MS. O apartamento contém 02 quartos, sala, cozinha, banheiro completo, quarto e banheiro de auxiliares domésticos, área de serviço e corredor de circulação. O terreno total possui 500,00m², com as confrontações para rumo sul com terreno de propriedade da Incorporadora Predial Matogrossense S/A, norte com a propriedade de Oshiro Tatsuo e Gregório Dermidjian, nascente com Banco Agro Pecuário de Campo Grande e poente com a propriedade de Antônio Leite Serra. Registro anterior original da matrícula nº 37.423, da 2º CRI local. Este bem está matrícula sob o nº 22.746, Livro nº 02, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estarão no endereço eletrônico 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 as condições,





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

antes das datas 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 bem a ser leiloadado está depositado com **Cândida Rosa Xavier Thiry da Rocha – CPF nº 221.451.762-67**, conforme Termo de Penhora, fls. 271 dos autos, de 26 de outubro de 2020.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor do bem imóvel a ser leiloadado é de **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**, conforme Auto de Avaliação constante nas fls. 341 dos autos, de 19 de junho de 2024.

5) ÔNUS: Acerca do bem imóvel a ser leiloadado constam os seguintes ônus:

1) Usufruto vitalício, em favor de Fermiano Pereira da Rocha, conforme AV-01 da matrícula 22.746 Livro nº 02, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

2) Penhora extraída dos autos de Execução de Sentença, processo nº 001.02.023997-0/001 em que Condomínio Edifício Barão do Rio Branco move contra o Espólio de Deolinda Pereira da Rocha, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-02 da matrícula 22.746, Livro nº 02, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

3) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, processo nº 0820591-44.2017.8.12.0001 em que Condomínio Edifício Barão do Rio Branco move contra o Espólio de Deolinda Pereira da Rocha, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-03 da matrícula 22.746, Livro nº 02, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

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

5.1 – 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.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 239.177,51 (duzentos e trinta e nove mil, cento e setenta e sete reais e cinquenta e um centavos), conforme Planilha Alternativa Administradora Condomínios, fls. 354, atualizado até 16 de julho de 2025.

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** – 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande

1ª Vara Cível

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 5% (cinco 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 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).

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 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).

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, 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 executada e proprietária do bem **Espólio de Deolinda Pereira da Rocha – CPF**



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

nº 070.444.451-87, representada por sua inventariante e fiel depositária **Cândida Rosa Xavier Thiry da Rocha – CPF nº 221.451.762-63**, seu cônjuge se casada for, o condomínio do bem a ser leiloado **Condomínio Edifício Barão Do Rio Branco – CNPJ nº 01.106.319/0001-69**, representado por sua síndica **Eunice Caio Fernandes - CPF nº 058.390.778-44**, o usufrutuário **Fermiano Pereira da Rocha – CPF nº 005.329.671-00** 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, Juliano Aparecido Silva Pena, Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande/MS, 14 de setembro de 2026.

Giuliano Máximo Martins
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)