



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0026225-49.2020.8.12.0001**

**Ação: Cumprimento de sentença - Honorários Advocatícios**

**Exequente(s): Leandro Gregorio dos Santos**

**Executado(s): Pache Anache Construtora e Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Tito Gabriel Cosato Barreiro, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande (MS), com endereço Rua da Paz, nº 14, 3º Andar - Bloco I, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: 3317-3350, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-2vciv@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 [mouzar@bastonleiloes.com.br](mailto: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(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

**1º LEILÃO – 02 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 14:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)**

**2º LEILÃO – 05 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 14:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)**

**1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br) devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir da data da publicação, com término às **14:00 horas (horário de Brasília) do dia 02 DE FEVEREIRO DE 2026**, 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 **05 DE FEVEREIRO DE 2026 às 14:00 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 **50% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 381-382, de 09 de setembro de 2025.**

**OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado na data da abertura do leilão pelo índice IGPM/FGV, conforme Decisão de fls. 381-382, de 09 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).





**2. DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel comercial, com área total de 450,00 m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Bom Pastor, n° 1050, Lote 15, Quadra 01, Jardim Mansur, CEP 79051-220, na cidade de Campo Grande/MS. O imóvel possui rede de água tratada, telefone, iluminação única com drenagem de águas pluviais, rede de coleta de esgotos, guias e sarjetas pavimentadas asfáltica e calçamento; há também serviços de transporte coletivo e escolas e comércios próximos. Padrão construtivo predominante médio superior e alto. No local, há o funcionamento de 02 comércios, sendo uma lanchonete e uma lavanderia. Registro Anterior de n° 89.231. Este bem está matriculado sob o n° 112.271, Livro n° 02 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1º Circunscrição do Cartório de 1º Ofício Comarca de Campo Grande/MS.

**2.1** – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://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:** O bem imóvel a ser leilado encontra-se depositado com a empresa executada **Pache Anache Construtora e Empreendimentos Imobiliários LTDA – CNPJ n° 00.195.305/0001-04**, representada pelo seu sócio Cláudio Pache Anache – CPF n° 352.789.357-15, conforme consta no Termo de Penhora de Fls. 32, de 05 de maio de 2021.

**4) VALOR DA AVALIAÇÃO:** O valor da avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**, conforme Parecer de Avaliação de fls. 39-40, realizado no dia 30 de julho de 2021.

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

**1)** Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n° 0026225-49.2020.8.12.0001, em que Leandro Gregório dos Santos, move contra Pache Anache Construtora e Empreendimentos Imobiliários LTDA, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-01 da matrícula 112.271, Livro 02 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1º Circunscrição do Cartório de 1º Ofício Comarca de Campo Grande/MS.

**2)** Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n° 0801926-82.2014.8.12.0001, em que Allan Quintana Almeida e outros move contra Pache Anache Construtora e Empreendimentos Imobiliários LTDA, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-05 da matrícula 112.271, Livro 02 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1º Circunscrição do Cartório de 1º Ofício Comarca de Campo Grande/MS.

**6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 74.071,91 (setenta e quatro mil, setenta e um reais e noventa e um centavos)** conforme Planilha de Débitos Judiciais de Fls. 252, atualizada até maio de 2025.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** 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.

**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** – as propostas para pagamento parcelado, serão admitidas, desde que observado o disposto no art. 895 do CPC, com oferta de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista e o restante em até 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo IGPM e garantidas por caução idônea ou hipoteca sobre o próprio bem, conforme Decisão de Fls. 382/381 de 09 de setembro de 2025.

**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). **8.5** – 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).

**9 – 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 Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

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

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

**12) 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, (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 a empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem **Pache Anache Construtora e Empreendimentos Imobiliários LTDA – CNPJ nº 00.195.305/0001-04**, por meio de seu representante legal **Claúdio Pache Anache – CPF nº 352.789.357-15**, os ocupantes do imóvel **TIRO LANCHES LTDA. – CNPJ**



nº 37.364.855/0001-01, por meio de seu representante legal; **Lavanderia Lav & Use Ltda – CNPJ nº 27.754.576/0001-09**, por meio de sua representante legal e locatária do bem locatária **Flávia Cardinal Quintino Henriques – CPF nº 812.834.741-15**, e seu cônjuge **Leonardo Meira Henriques Filho - CPF nº 890.368.591-15** 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. Campo Grande (MS), 14:56. Eu, Thalita de Faria Campos Correa, Analista Judiciário, conferi-o e o subscrevi. Campo Grande (MS), 24 de novembro de 2025.

Tito Gabriel Cosato Barreiro  
Juiz(a) de Direito  
(assinado por certificação digital)