Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Brasilândia
Vara Única

EDITAL DE LEILÃO - BENS IMÓVEIS

Processo nº 0800250-02.2020.8.12.0030
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Banco do Brasil S/A
Executados: Pedro Matheus Ruiz

O Dr. Aldrin de Oliveira Russi, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Brasilândia (MS), com endereço Av. Manoel Vicente, 1.390, Centro - CEP 79670-000, Fone: (67) 3546-1205, na cidade de Brasilândia/MS - E-mail: bra-1v@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, com endereço na Avenida Paulo VI, n° 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, na cidade de Franca/SP, e com e-mail 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, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 31 DE MARÇO DE 2026, ÀS 12:00 HORAS (11:00 HORÁRIO LOCAL)
2º LEILÃO – 31 DE MARÇO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com inicio no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, com **término às 12:00 horas (11:00 horário local) do dia 31 DE MARÇO DE 2026**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lanço, 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 **31 DE MARÇO 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 **50% do valor da avaliação atualizada, conforme Despacho de fls. 460, de 16 de dezembro de 2024.**

.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).

.3 OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizado na data da abertura do Leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, conforme

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI, liberado nos autos em 18/12/2025 às 13:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800250-02.2020.8.12.0030 e código 0PaGsOgm.

Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Brasilândia
Vara Única

Decisão de fls. 460.

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Casa, com área de 230m², localizado na Rua Quinzinho da Cunha, n° 752, na cidade de Junqueirópolis/SP. O imóvel contém 135m² área construída. Registro Anterior: 2.137. Este bem está matriculado sob o nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP. Cadastro Municipal: 001058800.

2.1 – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **2.2** – 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. **2.3** – Os 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).

3) DEPOSITÁRIO: Consta que Pedro Matheus Ruiz – CPF nº 005.014.448-07, é o fiel depositário do bem, conforme Termo de Penhora Retificado de fls. 225, de 24 de agosto de 2022.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da avaliação do imóvel a ser leiloado é de **R$400.000,00 (duzentos mil reais),** conforme Laudo de Avaliação de fls. 294, de 05 de dezembro de 2022, devidamente homologado em Despacho de fls. 460, de 16 de dezembro de 2024.

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

1) Hipoteca cedular de 1º grau, em favor de Banco do Brasil S/A – Agência Brasilândia/MS – CNPJ nº 00.000.000/1669-10, conforme R-02, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

2) Averbação Premonitória extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1000914-71.2018.8.26.0081, em que Cooperativa de Crédito Rural de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB COCREALPA move contra Pedro Matheus Ruiz e outra, perante a 2ª Vara Cível do Foro de Adamantina/SP, conforme AV-03, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

3) Penhora extraída dos autos de Processo de Execução Civil, processo nº 1001024-59.2018.8.26.0311, em que Banco Bradesco S/A move contra Gisele Missai Matsubara Matheus, perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Ofício Judicial da Comarca de Junqueirópolis/SP, conforme R-04, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI, liberado nos autos em 18/12/2025 às 13:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800250-02.2020.8.12.0030 e código 0PaGsOgm.

Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Brasilândia
Vara Única

4) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário, processo nº 0800084-04.2019.8.12.0030, em que Banco do Brasil S/A, move contra Pedro Matheus Ruiz, perante o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, Vara única da Comarca de Brasilândia/MS, conforme R-05, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

5) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Crédito Rural, processo nº 0800070-20.2019.8.12.0030, em que Banco do Brasil S/A move contra Pedro Matheus Ruiz, perante o Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, Vara Única da Comarca de Brasilândia/MS, conforme R-06, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

6) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença – Cédula de Crédito Rural, processo nº 0800045-07.2019.8.12.0030, em que Banco do Brasil S/A move contra Pedro Matheus Ruiz, perante o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, Vara Única da Comarca de Brasilândia/MS, conforme R-07, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

7) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário, processo nº 0800250-02.2020.8.12.0030, em que Banco do Brasil S/A move contra Pedro Matheus Ruiz, perante o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, Vara Única da Comarca de Brasilândia/MS, conforme R-08, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

8) Penhora extraída dos autos de Processo de Execução Fiscal, processo nº 1500700-07.2021.8.26.0311, em que Município de Junqueirópolis move contra Pedro Matheus Ruiz, perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Ofício Judicial da cidade e da Comarca de Junqueirópolis/SP, conforme R-09, da matrícula nº 13.028, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Junqueirópolis/SP;

5.1 – 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."

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$854.417,62 (oitocentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e dezessete reais e sessenta e dois centavos)**, conforme Demonstrativo de Conta Vinculada de fls. 478, atualizado até 11 de abril de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI, liberado nos autos em 18/12/2025 às 13:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800250-02.2020.8.12.0030 e código 0PaGsOgm.

Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Brasilândia
Vara Única

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 os bens 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 do lance vencedor, 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou 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).

8.5 – 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.

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

8.7 – 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI, liberado nos autos em 18/12/2025 às 13:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800250-02.2020.8.12.0030 e código 0PaGsOgm.

suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seu bem, 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). **8.7** – 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 o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Pedro Matheus Ruiz - CPF nº 005.014.448-07,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Gisele Massai Matsubara Matheus - CPF nº 219.642.868-08,** o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A – CNPJ nº 00.000.000/1669-10,** por meio de seu representante legal, 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;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI, liberado nos autos em 18/12/2025 às 13:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800250-02.2020.8.12.0030 e código 0PaGsOgm.

Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Brasilândia
Vara Única

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; 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 dos bens, poderão 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, Eder Paulo Cavalcante da Silva, Analista Judiciário, o digitei e eu, Eder Francisco Franzin, Chefe de Cartório, conferi. Brasilândia/MS, 16 de dezembro de 2025.

Aldrin de Oliveira Russi
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI, liberado nos autos em 18/12/2025 às 13:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800250-02.2020.8.12.0030 e código 0PaGsOgm.