EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo n° 0000535-27.2008.8.12.0037
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Leandro de Felipo Bona
Executados: Valdeci Cezar Janczeski e outra

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. 647/648, nos termos do artigo 881 do CPC, levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (*online*),** através do *website* www.bastonleiloes.com.br , com o **PRIMEIRO LEILÃO** por prazo de 60 dias corridos, encerrando-se dia **14 DE AGOSTO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)** com propostas igual ou superior ao valor da avaliação. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO** sem interrupção com término dia **18 DE AGOSTO DE 2025, 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 **60% do valor da avaliação,** conforme Decisão de fls. 647/648 dos autos, de 26 de maio 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 interessadostenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Casa, em alvenaria, com área construída de 520,00m² (quinhentos e vinte metros quadrados), situada na Rua D. Pedro II, n° 101, Piraporã, CEP 79894-000, na cidade de Itaporã/MS. O imóvel possui cobertura de telha, laje, piso de cerâmica, composta por uma garagem para 4 carros, construída no ano de 1991, em bom estado de conservação. O imóvel residencial está edificado sob os lotes de nº 14, 15 e 16 da quadra, situados no lado ímpar da Rua D. Pedro II, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, no Distrito de Piraporã, Município de Itaporã, com as medidas e confrontações descritas em suas respectivas matrículas. Estes bens estão matriculados sob os n.º 3.202, 3.203 e 3.335, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico 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.

OBSERVAÇÃO: Conforme solicitado pelo exequente, deverá ser dada continuidade apenas em relação aos lotes 14, 15 e 16 da Quadra 21, avaliados em R$50.000,00 (cinquenta mil reais) cada, onde possui uma residência de 520,00m² (quinhentos e vinte metros quadrados) avaliada em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme Decisão de fls. 576 dos autos, de 15 de agosto de 2024.

3) DEPOSITÁRIO: Valdeci Cezar Janczeski – CPF nº 436.627.061-72, conforme Termo de Penhora de fls. 520 dos autos, de 27 de fevereiro de 2024.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), sendo os lotes avaliados em R$50.000,00 (cinquenta mil reais) cada e a casa residencial em R$500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 562/563 dos autos, de 03 de julho de 2024.

OBSERVAÇÃO: Conforme solicitado pelo exequente, deverá ser dada continuidade apenas em relação aos lotes 14, 15 e 16 da Quadra 21, avaliados em R$50.000,00 (cinquenta mil reais) cada, onde possui uma residência de 520,00m² (quinhentos e vinte metros quadrados) avaliada em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme Decisão de fls. 576 dos autos, de 15 de agosto de 2024.

5) ÔNUS:
Sobre o bem imóvel objeto da **matrícula nº 3.202, Livro nº 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro Público e de Protestos de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS**, constam os seguintes ônus:
1) Arresto, extraída dos autos de Cautelar de Arresto, processo nº 086/2004, em que Canaã Agropecuária move contra Raul Caetano da Silva e outra, conforme AV-04 da matrícula nº 3.202, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.
2) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0000535-27.2008.8.12.0037, em que Leandro de Felipo Bona move contra Valdeci Cezar Janczeski e outra, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-09 da matrícula nº 3.202, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

Sobre o bem imóvel objeto da **matrícula nº 3.203, Livro nº 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro Público e de Protestos de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS**, constam os seguintes ônus:
1) Arresto, extraída dos autos de Cautelar de Arresto, processo nº 086/2004,), em que Canaã Agropecuária move contra Raul Caetano da Silva e outra, conforme AV-04 da matrícula nº 3.203, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.
2) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0000535-27.2008.8.12.0037, em que Leandro de Felipo Bona move contra Valdeci Cezar Janczeski e outra, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-09 da matrícula nº 3.203, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

Sobre o bem imóvel objeto da **matrícula nº 3.335, Livro nº 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro Público e de Protestos de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS**, constam os seguintes ônus:
1) Arresto, extraída dos autos de Cautelar de Arresto, processo nº 086/2004, em que Canaã Agropecuária move contra Raul Caetano da Silva e outra, conforme AV-04 da matrícula nº 3.335, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.
2) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0000535-27.2008.8.12.0037, em que Leandro de Felipo Bona move contra Valdeci Cezar Janczeski e outra, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-09 da matrícula nº 3.335, Livro nº 2, do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

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

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R$ 441.765,66 (quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e seis centavos),** conforme Cálculo de Atualização de Débitos, de fls. 580/585 dos autos, atualizado até 23 de agosto de 2024.

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, com depósito inicial de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em no mínimo 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta)dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, conforme manifestação do exequente de fls. 637/638 dos autos, de acordo com o Artigo 895 do CPC, conforme Decisão de fls. 647/648 dos autos.**

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** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação**. 8.4** – 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). **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).

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 Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

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 da avaliação, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (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 da 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 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/TJMSnº 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, 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). **9.8.** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

Ficam desde logo intimados o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Valdeci Cezar Janczeski – CPF nº 436.627.061-72,** seu conjuge, executada e proprietária do bem **Vanessa Zanquini Janczeski – CPF nº 816.897.801-34** 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 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 do bem, poderá 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 §1ºdo 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 na forma da Lei.

Itaporã (MS), 14 de julho de 2025.

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

MOUZAR BASTON FILHO:07158308804

Assinado de forma digital por MOUZAR BASTON FILHO:07158308804
Dados: 2025.07.14 11:53:49 -03'00'