



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Dourados
2ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0806288-90.2015.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente: Juliane Lemos Borges

Executados: Maria da Cruz Santana e Valdemir Feliciano da Silva

A Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS), com endereço na Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Dourados/MS - E-mail: dou-2vcivel@tjms.jus.br na forma da Lei,

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, no endereço Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14403-143, na cidade de Franca/SP, e 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, o bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO - 31 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (16:00 HORÁRIO LOCAL)

2º LEILÃO - 07 DE AGOSTO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (16:00 HORÁRIO LOCAL)

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 início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afiação do Edital no lugar de costume, com término do dia **31 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (16:00 HORÁRIO LOCAL)** 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 dos bens no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **2º LEILÃO - 07 DE AGOSTO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (16:00 HORÁRIO LOCAL)**, 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 atualizado da avaliação para pagamento à vista e de 80% para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante oferecimento de caução real, conforme DESPACHO DE FLS. 423-424.**

O início do recebimento dos lances será a partir da data de afiação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.1 – 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).

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizado na data da abertura do Leilão pela IGPM/FGV, conforme Decisão de FLS. 423-424.

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel denominado pelo Lote nº 12, da Quadra 20 do loteamento da cidade de Ivinhema, Bairro Itapoã, com a área de 360,00 m², situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Ivinhema/MS. Com as seguintes benfeitorias: No lote existe uma casa de alvenaria, coberta com telhas romanas, com piso de cerâmica, toda cercada com muros e com portão de grades na frente, o imóvel mede aproximadamente 150 m². O imóvel é servido por rede elétrica e água encanada. Limites e confrontações: O imóvel está limitado pela Rua 15, onde mede 12,00 metros; pelo Lote 13, onde mede 30,00 metros; pelo Lote 49, onde mede 12,00 metros; e pelo Lote 11, onde mede 30,00 metros. Registros anteriores: 3 (inscrição), f. 1, livro 8-A (Registro Especial), do CRI de Nova Andradina e transcrição nº 18.155 do CRI de Dourados/MS. Este bem está matriculado sob o nº 7.575, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ivinhema/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.

DEPOSITÁRIO: O fiel depositário do bem é o executado Valdemir Feliciano da Silva - CPF nº 697.656.181-15, conforme Auto de Avaliação e Intimação de fls. 263 dos autos de 27 de janeiro de 2022.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Dourados

2ª Vara Cível

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)**, conforme consta no Laudo de Avaliação e Intimação de fls. 364/365 dos autos, do dia 6 de dezembro de 2024.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel consta o seguinte ônus:

1) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, do processo nº 0806288-90.2015.8.12.0002, em que Juliane Lemos Borges move contra Valdemir Feliciano da Silva e outra, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-7 da Matrícula nº 7.575, Livro 2, Registro Geral, Serviço Registral Imobiliário de Ivinhema/MS.

DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam débitos no valor de **R\$ 982,29 (duzentos e oitenta e dois reais e vinte e nove centavos)**, conforme Listagem de Débitos, de fls. 304, de 02 de fevereiro de 2023.

Eventuais débitos condominiais podem ser sub-rogados no preço, nos termos do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

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

Constam as seguintes distribuições em nome do executado Valdemir Feliciano da Silva – CPF nº 697.656.181-15, conforme Certidão Estadual Cível, de fls. 297, datado de 01 de fevereiro de 2023:

CAMPO GRANDE/MS - Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior. Processo nº: 0803281-84.2020.8.12.0012. Ação: Execução Fiscal- Dívida Ativa. Exequente: Município de Ivinhema.

DOURADOS/MS – 2ª Vara Cível. Processo: 0806288-90.2015.8.12.0002. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Cobrança de Aluguéis - Sem despejo. Exequente: Juliane Lemos Borges.

IVINHEMA/MS – Juizado Especial Adjunto. Processo: 0801099-91.2021.8.12.0012. Ação: Execução de Título Extrajudicial - Pagamento. Exequente: A Bejorelli Confecções e Calçados Ltda - EPP.

Constam as seguintes distribuições em nome da executada Maria da Cruz Santana – CPF nº 500.726.091-68, conforme Certidão Estadual Cível, de fls. 298, datado de 01 de fevereiro de 2023:

DOURADOS – 2ª Vara Cível. Processo: 0806288-90.2015.8.12.0002. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Cobrança de Aluguéis - Sem despejo. Exequente: Juliane Lemos Borges.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), 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.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: **R\$ 91.964,67 (noventa e um mil, novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos)**, conforme Planilha de Valor Atualizado de fls. 381 dos autos, atualizado até o dia 1º de março 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.

PAGAMENTO PARCELADO: Observando-se o preço mínimo de 80% para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante oferecimento de caução real, conforme Despacho de fls. 423-424 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Dourados

2ª Vara Cível

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 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 da avaliação, 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 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).

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 (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 **Maria da Cruz Santana - CPF nº 500.726.091-68**, seu cônjuge se casada for, o executado e fiel depositário do bem **Valdemir Feliciano da Silva - CPF nº 697.656.181-15**, seu cônjuge se casado for, 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(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Dourados
2ª Vara Cível

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 Lígia Valente Soares Mendes, Chefe de Cartório, conferi.

Dourados (MS), 8 de julho de 2026

Larissa Ditzel Cordeiro Amaral
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)