

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo n.: 0000665-04.2013.8.12.0017

Exequente: Antonio de Lima

Executado: Antonio Cespede - ME

Representante Legal: Antonio Cespede

Terceira Interessada: Cleusa de Souza Cespede

Cristiane Aparecida Biberg de Oliveira, Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc...

1. BRUNO BARRETO SANCHES, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o n.º 037, com endereço à Rua Augusto Leite Figueiredo, 80, Sala 06, Jardim Bela Vista em Campo Grande/MS – CEP: 79003-090, ou ainda, pelo telefone (067) 3204-2574 e e-mail: juridico@barretoleiloes.com.br, devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e nomeado por este Juiz através do presente expediente, que levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (online)**, através do *website* www.barretoleiloes.com.br, **PRIMEIRO LEILÃO**, encerrando-se dia **02 DE JULHO DE 2026, ÀS 15h:00 HORAS DE BRASÍLIA (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 **14 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL)**. Entregar-se-á o bem a quem mais der e melhor lance oferecer, observando-se **o preço mínimo de 80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016) e desde que atendidas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital. **1.1.** Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento - CSM/TJMS n.º 375/2016).

2. DESCRIÇÃO DO BEM: Lote de terreno determinado sob nº 18 (dezoito), da Quadra 20-A, da Vila Prateada, Bairro Paraguaio em Maracaju/MS, com área total de 300,00 m², limitando-se: SO.: com 25,00 metros, com o lote 19; NE.: com 25,00 metros com o lote 17; SE.: com 12,00 metros, com o lote 14 e NO.: com 12,00 metros com a Rua Seis. Registrado sob a **matrícula n. 3.780 do 1º C.R.I da Comarca de Maracaju/MS**. Registro Anterior: Matrícula n. 2.659, livro 03-C deste CRI. **Inscrição imobiliária: 01.83.020A.0081.001.1 e Cadastro n. 2745.**

Local: Rua Circular 03, n. 1.171, Vila Prateada, em Maracaju/MS.

OBSERVAÇÕES REALIZADAS PELO SR. OFICIAL DE JUSTIÇA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FL. 388: "Sobre o imóvel existe as seguintes benfeitorias: 01 (uma) construção em alvenaria, medindo aproximadamente 115,54 m², com cobertura em fibrocimento, aberturas em ferro, piso de cerâmica, com acabamento interno e externo em reboco e pintura; 01 (uma) construção aos fundos, medindo aproximadamente 18,0 m², com cobertura em fibrocimento, murado e calçado. MELHORIAS: pavimentação asfáltica, rede de água, energia elétrica, iluminação pública."



2.1. As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.barretoleiloes.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. **2.3.** O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento - CSM/TJMS nº 375/2016).

3. DEPOSITÁRIO: Consoante o Termo de Penhora, ficou nomeado como depositário o executado, na pessoa de seu representante legal, Antonio Cespede, CPF 174.686.471-00, conforme fl. 388.

4. VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel (terreno e suas edificações) foi avaliado em **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**, conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de fl. 388, datado de 28 de abril de 2023.

5. ÔNUS/DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

a) Penhora oriunda da 2ª Vara da Comarca de Maracaju/MS, nos autos de atual n. 0002590-59.2004.8.12.0014 (014.04.002590-3), baixado/arquivado em 03/10/2018, promovida por Município de Maracaju/MS, conforme R-06 da Matrícula 3.780 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracaju/MS;

b) Penhora oriunda da 2ª Vara da Comarca de Maracaju/MS, nos autos de n. 0802439-11.2014.8.12.0014, promovida por Município de Maracaju/MS, conforme R-07 da Matrícula 3.780 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracaju/MS;

c) Indisponibilidade de Bens oriunda do Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região, Vara de Trabalho de Nova Andradina/MS, nos autos de n. 0000043-86.2011.5.24.0056, conforme AV-08 da Matrícula 3.780 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracaju/MS;

Certidão do Cartório Distribuidor Cível em nome **do executado**, contendo as seguintes anotações de processos, conforme **fl. 422** dos autos:

-Vara do Interior da Comarca de Campo Grande/MS. Processo n. 0800311-13.2017.8.12.0014. Execução Fiscal. Dívida Ativa;

-Vara do Interior da Comarca de Campo Grande/MS. Processo n. 0802439-11.2014.8.12.0014. Ação Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa;

-2ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS. Processo n. 0000665-04.2013.8.12.0017. Cumprimento de Sentença. Causas Supervenientes à Sentença.

Certidão do Cartório Distribuidor Cível em nome **do Representante Legal Sr. Antonio Cespede, do executado**, contendo as seguintes anotações de processos, conforme **fl. 423** dos autos:

- Nada consta.

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

5.1. Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Observação: Consta Certidão Negativa de débitos junto à Prefeitura Municipal de Maracaju/MS, à fl. 429, datado de 09/04/2026.

5.1.1. 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), salvo determinação judicial em contrário.

6. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 393.307,92 (trezentos e noventa e três mil, trezentos e sete reais e noventa e dois centavos)**, conforme planilha de cálculo de fl. 383, datado de 09/11/2022.

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.** O(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações, poderá(ão) ofertar seus lances diretamente no lote do leilão através do site www.barretoleiloes.com.br. Sendo necessário o pagamento equivalente a **25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação**, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, cujas parcelas serão corrigidas monetariamente, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e **tratando-se de bem imóvel, ficará ele gravado por hipoteca até integral quitação do débito**, observadas as disposições do art. 895, § 1º, do CPC. **7.2.** Caso ocorra atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, art. 895, § 4º, do CPC. **7.3. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC.**

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 do bem, 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, 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, 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 de 5% (cinco por cento) sobre o valor do pagamento ou do acordo. **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 do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4.** O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, 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 do bem arrematado (art. 35 do Provimento CSM/TJMS n.º 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.º 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 Bruno Barreto Sanches, JUCEMS n.º 37.

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.º 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do CPC, 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 avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS n.º 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS n.º 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.º 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 avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS n.º 25 (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 do Provimento CSM/TJMS n.º 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 n.º 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 375/2016). **9.7.** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC. 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). **9.8. O arrematante será imitado na posse após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo.**

Ficam desde logo intimados a empresa executada, **Antonio Cespede ME, CNPJ n.º 11.224.907/0001-50**, por meio de seu Representante Legal, **Antonio Cespede, CPF. 174.686.471-00, proprietário do bem e fiel depositário**, bem como **sua cônjuge, Sr.ª Cleusa de Souza Cespede, CPF. 006.026.131-59**, por meio de seu representante legal, e 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 hipotecário, credor pignoratício, 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 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. 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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º, do CPC). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da Lei.

Nova Andradina/MS, 21 de maio de 2026.

Cristiane Aparecida Biberg de Oliveira
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)