

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

EDITAL DE PRAÇA/LEILÃO

(modalidade eletrônica)

O Dr. Bruno Palhano Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, da comarca de Coxim (MS), com endereço Avenida General Mendes de Moraes, nº 70, Jardim Aeroporto – CEP: 79.400-000, Fone: (67)3908-6086, Coxim-MS - E-mail: cox-1v@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

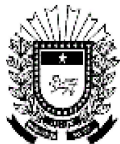
1. BRUNO BARRETO SANCHES, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 037, com endereço à Rua Augusto Leite Figueiredo, 80, Sala 06, Jardim Bela Vista em Campo Grande/MS – CEP: 79003-090, ou ainda, pelo telefone (067) 3204-2574 e e-mail: juridico@barretoleiloes.com.br, devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e indicado pelo Exequente às fls. 202 com espeque no Art. 9º da resolução 236/2016 do CNJ e art. 883 do CPC e nos termos do artigo 881 do CPC, devidamente nomeado por este Juiz às fls. 399/401, que levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (online)**, através do website www.barretoleiloes.com.br, **PRIMEIRO LEILÃO**, encerrando-se dia **15 DE SETEMBRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, com propostas igual ou superior ao valor da avaliação atualizada. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO** sem interrupção com término dia **22 DE SETEMBRO 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada (art. 891, § único do Código de Processo Civil e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) e desde que atendidas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital. **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 interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2. DESCRIÇÃO DO BEM: Lote de terreno urbano desmembrado, denominado de lote nº 11-B, da quadra nº 40, com área de 287,35m², localizado com frente à Avenida Virgílio José Carneiro, está do lado direito (par), esquina com a Rua Pedro Mendes de Oliveira, situado no Loteamento Alcinópolis, em Alcinópolis/MS, limitando-se: ao Norte (fundos) 15,06m dividindo com parte do lote nº 11-A; ao Sul (frente) 13,67m para a Avenida Virgílio José Carneiro; ao Leste (lado esquerdo) 20,05m para a Rua Pedro Mendes de Oliveira; ao Oeste (lado direito) com 20,00m dividindo com o lote nº 11-C. Registrado sob a matrícula n. 24.262 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Coxim/MS. CNM 062919.2.0024262-11. Registro Anterior: Matrícula n. 17.269, livro 02, deste CRI. Cadastro do Imóvel junto à Prefeitura Municipal de Alcinópolis/MS: 000002181.

Local: Av. Virgílio José Carneiro (esquina com a Rua Pedro Mendes de Oliveira), 482 Bairro: Centro. Cep: 79.530-000. Loteamento Alcinópolis, em Alcinópolis/MS.

OBSERVAÇÕES REALIZADAS PELO SR. PERITO AVALIADOR NO LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE FLS. 335/381: *“DA ÁREA CONSTRUÍDA E DE SUA ORIGEM - Esclarece o Perito que não foi realizada medição técnica “in loco” da área construída, uma vez que tal procedimento não integrou o escopo da perícia determinada por este Juízo, a qual possui natureza eminentemente avaliativa. Assim, a metragem construída considerada no presente laudo (aproximadamente 250,50 m²) foi adotada com base nas informações constantes nos autos, especialmente aquelas apresentadas pela parte requerida às fls. 212–217, bem como por constatação visual da existência da edificação durante a vistoria, não tendo sido identificada divergência grosseira aparente entre o informado e o observado. Ressalta-se que inexistente averbação da área construída na matrícula do imóvel, limitando-se o registro*





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Coxim

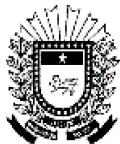
1ª Vara Cível

imobiliário à descrição do lote de terreno urbano. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL - O imóvel encontra-se implantado em terreno plano, com área total de 287,35m², possuindo edificação e benfeitorias correspondentes a aproximadamente 250,50 m². Localiza-se em bairro de ocupação recente no município de Alcínópolis/MS, caracterizado por entorno misto, com predominância residencial, situado em área em desenvolvimento e potencial valorização imobiliária. Constatou-se a existência de construção residencial principal e salão com acesso independente, caracterizando o imóvel como de uso misto, com predominância residencial. A edificação apresenta padrão construtivo médio. A cobertura principal é composta por telhas de fibrocimento, com forro em PVC branco. Há madeiramento decorativo tipo pergolado e cobertura da área gourmet também em fibrocimento com estrutura em madeira. As esquadrias externas são predominantemente em alumínio, havendo portas em madeira na área interna, portas em alumínio na área externa e portas em ferro nas áreas externas e na divisa com o salão comercial. Observa-se esquadria de ferro aparente apenas na garagem frontal. Quanto à infraestrutura sanitária, o requerido informou durante a diligência pericial que o imóvel possui ligação à rede pública de esgotamento sanitário. Esclarece o Perito que tal informação decorre exclusivamente de declaração verbal do requerido, não tendo sido possível verificar visualmente a ligação, tampouco foram apresentados documentos públicos ou técnicos que comprovassem referido serviço. No que se refere ao sistema de energia solar fotovoltaica, constatou-se visualmente a existência das placas instaladas no imóvel. Todavia, quanto à efetiva ligação operacional do sistema à rede elétrica, tal informação foi igualmente prestada verbalmente pelo requerido, não tendo o Perito acesso a documentação técnica, homologação da concessionária ou outro meio público que comprovasse o funcionamento integrado do sistema. Constata-se desgaste natural decorrente do uso e do tempo, sem indícios visuais de vícios estruturais aparentes. DAS BENFEITORIAS EXISTENTES: a) piscina em fibra, de tamanho médio; b) área externa com churrasqueira; c) sistema de energia solar fotovoltaica (placas instaladas); d) salão com acesso independente; e) sistema de câmeras de monitoramento; f) portão eletrônico com fechadura eletrônica e motor operacionais; g) calhas instaladas; h) balcões de granito nos banheiros internos; i) boxes/vidro tipo blindex nos banheiros internos; j) armários planejados na cozinha e em um banheiro externo; l) aparelhos de ar-condicionado instalados nos dormitórios; m) dormitórios possuem banheiro integrado (suítes); n) garagem frontal com cobertura parcial para um veículo médio; o) vagas descobertas para até dois veículos médios em área gramada; p) vagas cobertas laterais para até dois veículos médios, com acesso por portão lateral; q) boa distribuição de tomadas elétricas em todos os ambientes”.

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, conforme fls. 175.

4. VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel (terreno e suas edificações) foi avaliado em R\$ 638.475,00 (seiscentos e trinta e oito mil quatrocentos e setenta e cinco reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 335/381, datado de 16 de fevereiro de 2025. Cumpre observar que a decisão de fls. 399/401, determinou a atualização da avaliação, portanto, o valor atualizado do Laudo de fls. 335/381,



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

consoante o índice monetário INPC em 02/08/2026, corresponde a **R\$ 681.251,28 (seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e oito centavos)**.

5. ÔNUS/GRAVAMES/RESTRIÇÕES: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam as seguintes averbações e registros:

a) Hipoteca Censual de 1º Grau. Credor: *Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste – Sicredi Celeiro Centro-Oeste, conforme R-05 da Matrícula 24.262 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS;*

b) Penhora oriunda da 1ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS, nos autos de n. 0800428-66.2024.8.12.0011, promovida por Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste – Sicredi Celeiro Centro-Oeste, conforme R-06 da Matrícula 24.262 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS;

Certidão do Cartório Distribuidor Cível em nome do executado, contendo as seguintes anotações de processos, conforme fls. 450 dos autos:

-1ª Vara de Coxim/MS. Processo n. 0800428-66.2024.8.12.0011. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário;

-2ª Vara de Coxim/MS. Processo n. 0801889-39.2025.8.12.0011. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Contratos Bancários;

-2ª Vara de Coxim/MS. Processo n. 0801890-24.2025.8.12.0011. Ação Monitória. Assunto: Contratos Bancários;

-1ª Vara de Coxim/MS. Processo n. 0801891-09.2025.8.12.0011. Ação Cumprimento de Sentença. Assunto: Contratos Bancários;

-Juizado Especial Adjunto Cível de Coxim/MS. Processo n. 0802704-70.2024.8.12.0011 (Julgado). Ação de Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cheque.

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

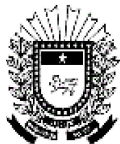
5.1. Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leilado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Observação: Consta Listagem de débitos de IPTU para o imóvel penhorado junto à Prefeitura Municipal de Alcinoópolis/MS, às fls. 446 indicando o valor total em **R\$ 2.660,01 (dois mil, seiscentos e sessenta reais e um centavo)**, datado de 02/08/2026.

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/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 519.517,80 (quinhentos e dezenove mil, quinhentos e dezessete reais e oitenta centavos)**, conforme planilha de Cálculo de fls. 410, datado de 01/05/2026.

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.**



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

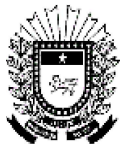
O(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações, poderá(ão) ofertar seus lances diretamente no lote do leilão através do site www.barretoleiloes.com.br. Sendo necessário o pagamento equivalente a **25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação**, no prazo de até 24 (vinte 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/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 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 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 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 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. 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 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, 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 5% (cinco por cento)



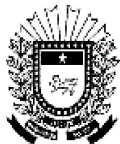
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, 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 irrevogável 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). **9.8.** O arrematante será imitido na posse após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo.

Ficam desde logo intimados o executado, proprietário e fiel depositário do bem: **Ronicley Benevides de Oliveira**, portador do CPF n. 827.159.711-68, por meio de seu representante legal, e sua companheira identificada na certidão do Oficial de Justiça às fls. 186, **Vanucci Aparecida Moreira**; **Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 196, o morador e ocupante do imóvel Sr. Eliênio Queiroz, e o Credor Hipotecário, Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste – SICREDI Celeiro Centro-Oeste**, 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 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/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. 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/2015 será de dez



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

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. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Coxim/MS, Cartório do 1.º Ofício Cível, aos 05/08/2026. Eu, (Raphaela Gomes Nogueira - Analista Judiciário) digitei e eu Angélica Saggini de Souza Rezzadori (João José Pedrosa Lopes – Chefe de Cartório), conferi e subscrevo.

Bruno Palhano Gonçalves
Juiz de Direito

Assinado digitalmente