

| |
|--------------------------------------|
| EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL |
|--------------------------------------|

Processo nº 0800903-73.2020.8.12.0007

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequentes(s): Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste - SICREDI Celeiro Centro Oeste

Executado(s): Luciene Aparecida Leonel da Silva

A Dra. Monique Rafaela Antunes Krieger, Juíza de Direito em Substituição na 1ª Vara, da Comarca de Cassilândia, (MS), com endereço Rua Juvenal Rezende e Silva, 375, Alto Izanópolis - Fone: (67) 3596-1917, Cassilândia-MS - E-mail: ccs-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. Tarcilio Leite, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 03, 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 – encerramento dia **17/11/2025**, a partir de **11:00 (horário de Brasília)**.

2º LEILÃO – encerramento dia **27/11/2025**, a partir de **11:00 (horário de Brasília)**.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término do **1º LEILÃO**, a partir das **11:00 horas (horário de Brasília)** do dia **17/11/2025**, 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 do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **27/11/2025**, a partir das **11:00 (horário de Brasília)**, 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 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

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

1.2 – 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).

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Imóvel - Um lote de terreno urbano, nesta cidade, com a área superficial de 800 (oitocentos) metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 20 (vinte) metros, ao Poente, com frente para a Rua Amazonas; 20 (vinte) metros, ao Nascente, confrontando com Iraides Moreira Oliveira; 40 (quarenta) metros, ao Norte, com frente para a Rua Martiniano José de Moura, com a qual faz esquina; e, 40 (quarenta) metros, ao Sul, confrontando com Joaquim da Silva Rufino, conforme matrícula imobiliária nº 16.028 do CRI de Cassilândia/MS. Cadastro Municipal: 01.2.007.0040.001.

Benefitorias: Área construída: 632m² (aproximadamente), sendo: 01 área de 62,90m²; 01 área de 36,75m²; 01 área de 25,20m²; 01 edícula de 46m²; 01 quarto de 7,67m²; 01 quarto de 7,83m²; 01 sala de 41m²; 01 sala de TV com 29,70m²; 01 sala de 34,98m²; 01 cozinha de 28m²; 01 cozinha de 24,70m²; 01 lavanderia de 1,32m²; 01 suíte de 41,87m² com banheiro de 13m²; 01 suíte de 30m² com banheiro de 5,88m²; 01 suíte de 17,10m² com banheiro de 5,88m²; 01 suíte de 15,30m² com banheiro de 1,80m², e 01 corredor de 13m². Consoante Laudo de Avaliação fls. 349-356 dos autos.

2.1 – Localização do(s) bem(ns): Rua Amazonas nº 256, esquina com a Rua Martiniano José de Moura Vila Pernambuco em Cassilândia/MS.



2.2. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.casadeleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **2.3** – O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.4** – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) 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: O imóvel encontra-se com a fiel depositária Sr.^a Luciane Aparecida Leonel da Silva, consoante fls. 266 dos autos.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 900.000,00 (novecentos reais) em 07/06/2023.

5) ÔNUS: Consta registrado sob a matrícula nº 16.028: **R.12** – HIPOTECA: imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Ceileiro Centro Oeste – SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE; **R.13** – HIPOTECA: imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Ceileiro Centro Oeste – SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE; **AV.14** – AÇÃO PREMONITÓRIA: autos nº 0800588-45.2020.8.12.0007 da 2ª Vara de Cassilândia/MS; **AV.15** – AÇÃO PREMONITÓRIA: autos nº 0800503-59.2020.8.12.0007 da 2ª Vara de Cassilândia/MS; **R.16** – PENHORA: autos nº 0800903-73.2020.8.12.0007 da 1ª Vara de Cassilândia/MS; **R.18** – PENHORA: autos nº 0801023-19.2020.8.12.0007 da 1ª Vara de Cassilândia/MS.

6) DÉBITOS: Constatam-se débitos de Tributos Imobiliários, conforme Certidão Positiva acostada às fls. 432 dos autos. Ressalte-se que o documento não apresenta a discriminação dos valores, limitando-se à confirmação da existência das pendências.

6.1 – 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, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 571.917,49 (quinhentos e setenta e um mil, novecentos e dezessete reais e quarenta e nove centavos).

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Cassilândia/MS – 2ª Vara Cível, Processo: 0800503-59.2020.8.12.0007; 2ª Vara Cível, Processo: 0800516-58.2020.8.12.0007; 2ª Vara Cível, Processo: 0800546-93.2020.8.12.0007; 2ª Vara Cível, Processo: 0800588-45.2020.8.12.0007 (Julgado); 1ª Vara Cível, Processo: 0800903-73.2020.8.12.0007; 2ª Vara Cível, Processo: 0800914-05.2020.8.12.0007 (Julgado); 2ª Vara Cível, Processo: 0800946-10.2020.8.12.0007; 2ª Vara Cível, Processo: 0800998-06.2020.8.12.0007; 1ª Vara Cível, Processo: 0801023-19.2020.8.12.0007.

9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **9.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado aos autos 0800903-73.2020.8.12.0007, subconta. **9.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem 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).

10) 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, e deverá ser depositada a comissão do gestor através transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico (Claudia Aude Leite- ME- CNPJ:24.600.496/0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7- Casa de Leilões). **10.1** – 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. **10.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão no percentual de 2% sobre o valor da avaliação. **10.3** – 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. **10.4** – 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/TJMS nº 375/2016). **10.5** – 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).

11) 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). **11.1** – 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. **11.2** – 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. **11.3** – 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). **11.4** – 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). **11.5** – 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). **11.6** – 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).

11.7 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável 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).

12) OBSERVAÇÕES: **12.1**- em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); **12.2**- o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **12.3** - decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; **12.4** - a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: **I**- antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; **II** - findo o leilão: **a**) se não houver licitante, pelo preço da avaliação; **b**) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). **Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.**

PAGAMENTO PARCELADO: A pagamento da arrematação deve se dar em espécie, com pagamento à vista.

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 da avaliação, devida ao Leiloeiro Tarcilio Leite.

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% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro Tarcilio Leite sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

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% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Tarcilio Leite, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Casa de Leilões (Claudia Aude-ME), localizada na Jaboaão, nº 271, Silvia Regina cidade de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3363-7000 e e-mail juridico@casadeleiloes.com.br, e no site www.casadeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.casadeleiloes.com.br.

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) **LUCIENE APARECIDA LEONEL DA SILVA** e seu(s) cônjuge(s) **GILSON BARBOSA DA SILVA**, se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário **Banco Santander (Brasil) S/A e Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste - SICREDI Celeiro Centro Oeste**, 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 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, Renata Freitas da Silva Barbosa, Chefe de Cartório, conferi.

Cassilândia (MS), 08 de outubro de 2025

Monique Rafaela Antunes Krieger
Juiz de Direito em Substituição
(assinado por certificação digital)