



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0802115-57.2014.8.12.0002

Ação: Cumprimento de sentença - Corretagem

Exequente(s): Central Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado(s): Rose Mara Ribeiro Brandão

Marilda Aparecida da Silva Baptista, Juiz(a) de Direito em substituição legal da 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1732, Dourados-MS - E-mail: dou-5vciv@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(a). **Gustavo Correa Pereira da Silva**, Leiloeiro(a)(s) Oficial(is), regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 026, e devidamente credenciado pela Comissão Permanente de Licitações do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º PREGÃO-ENCERRAMENTO: 15:00 HORAS DO DIA 10 DE DEZEMBRO DE 2025.

2º PREGÃO-ENCERRAMENTO: 15:00 HORAS DO DIA 17 DE DEZEMBRO DE 2025.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço www.leiloesonlinems.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º PREGÃO**, a partir das 09:00 horas (horário de MS) do primeiro dia útil subsequente a data da afixação deste edital no átrio do foro local/publicação no Quadro Mural de Leilões Eletrônicos do Diário da Justiça do Estado, com encerramento previsto para as 15:00 horas (horário de MS), **DO DIA 10 DE DEZEMBRO DE 2025**, quando então o(s) bem(ns) arrematado(s) será(ão) entregue(s) a quem mais der e maior lance oferecer em valor igual ou superior ao valor da avaliação.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Pregão, seguir-se-á ao **2º PREGÃO**, sem interrupção e com término às 15:00 horas (horário de MS) **DO DIA 17 DE DEZEMBRO DE 2025**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior lance ofertar, não sendo aceitos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, assim considerado preço vil (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** – Sobreindo 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: Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 01: - Lote de terreno urbano sob n. 24 (vinte e quatro) da quadra n. 34 (trinta e quatro), do loteamento denominado **Parque do Lageado**, na cidade de Campo Grande-MS, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, e área total de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), limitando-se: frente, com a Rua João Selingardi; fundos, com o lote 11; de um lado, com o lote 25; e de outro lado, com o lote 23. Imóvel regularmente registrado no Serviço Registral Imobiliário da 2ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Campo Grande-MS, conforme **MATRÍCULA N. 94.033** (Termo de Penhora de fls. 192 dos autos)

BENFEITORIAS: Edificação de um Salão comercial com aproximadamente 80m² (oitenta metros quadrados) inacabado e em péssimo estado de conservação, com o telhado danificado





(Auto de Avaliação de fls 229).

2.1. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.leilõesonlinems.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação.

2.2 – 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.

2.3 – 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: A proprietária executada, com endereço a Rua Elias Ramos de Araújo, 264, apartamento 202, Bairro Cruz das Almas, Maceió, Estado de Alagoas.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 145.765,47 (cento e quarenta e cinco mil setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos), atualizados R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) (fls. 229 dos autos) de 01 de junho de 2019 a 01 de outubro de 2025, de conformidade com a determinação judicial de fls. 387 dos autos (DrCalc.net Índices e Cálculos).

5) ÔNUS/DÉBITOS:

R-02 – Prenotação nº 464.747 de 19/11/2024 – PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora expedido em 30/05/2018, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0802115-57.2014.8.1.0002, em trâmite perante o Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS.

CREDOR: Central Empreendimentos Imobiliários Ltda.

DEVEDORA: Rose Mara Ribeiro Brandão.

VALOR DA AÇÃO: R\$ 41.649,32 (quarenta e um mil seiscentos e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos).

GARANTIA: O imóvel objeto desta matrícula.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 59.636,54 (cinquenta e nove mil seiscentos e trinta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) em 10 de outubro de 2025, conforme demonstrativo de cálculo à pag. 419, dos autos.

7) AÇÕES E RECURSO: Não constam ações ou recursos pendentes de julgamento.

8) DÍVIDAS FISCAIS: Consta débito fiscal incidente sobre o imóvel conforme Certidão Positiva de Débitos Imobiliários nº 012218/25-76, expedida em 31 de julho de 2025, pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento do Município de Campo Grande-MS, no valor de R\$ 3.453,46 (três mil quatrocentos e cinquenta e três reais e quarenta e seis centavos), conforme fls. 410, dos autos.

9) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA ROSE MARA RIBEIRO BRANDÃO:
Fls. 409 dos autos: Conforme Certidão Estadual Cível nº 9369799, expedida em primeiro de agosto de 2025, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Dourados-MS, em nome de Rose Mara Ribeiro Brandão, portadora do CPF nº 286.185.991-15. – CAMPO GRANDE: - Vara de Família e Sucessões. Processo: 0804499-49.2021.8.12.0001. Ação: Ação de Exigir Contas. Assunto: Inventário e Partilha. Data: 18/02/2021. Reqte: Zaira Raquel Cerveira Ribeiro Machado. 2ª Vara de Família e Sucessões. - Processo: 0830397-93.2023.8.12.0001. Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Inventário e Partilha. Data: 05/06/2023. Reqte: Zaira Raquel Cerveira Ribeiro Machado. – DOURADOS – 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações. Processo: 0802115-57.2014.8.12.0002 Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Corretagem. Data: 06/03/2014. Exeqte: Central Empreendimentos Imobiliários Ltda.

10) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa.

10.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução, qual seja, subconta n. **486562**. **10.2** – 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).

11) 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, e deverá ser paga mediante transferência ou depósito bancários diretamente ao leiloeiro, na conta corrente da empresa gestora **LEILOES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.** (CNPJ: 27.838.438/0001-08), no **BANCO BRADESCO S/A (237), AGÊNCIA 5246 e CONTA CORRENTE N° 48924-7**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **11.1** – 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. **11.2** – 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. **11.3** – 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. **11.4** – 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). **11.5** – 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).

12) ARREMATAÇÃO: 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).

13) 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). **13.1** – 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. **13.2** – 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. **13.3** – 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). **13.4** – 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). **13.5** – 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, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **13.6** – 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).

13 – ARREMATAÇÃO: 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).

14 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: O presente edital, assim como as condições de venda estarão disponíveis na íntegra através do sítio www.leiloesonlinems.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através da seção “Dúvidas”, ou diretamente pelo e-mail: [contato@leiloesonlinems.com](mailto: contato@leiloesonlinems.com) ou pelos telefones: (67) 3388-0216 / (67) 4042-1513 e (67) 99203-6666.

14- INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(a)(s) o(a)(s) executado(a)(s) **ROSE MARA RIBEIRO BRANDÃO** e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como 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, Lucas Quaresma Carvalho Souza, Escrivão/Chefe de Cartório em substituição legal, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 21 de outubro de 2025.

Marilsa Aparecida da Silva Baptista
Juiz(a) de Direito em substituição legal
(assinado por certificado digital)