



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0801068-18.2019.8.12.0020

Ação: Cumprimento de sentença - Dissolução

Exequente(s): Valdete Pereira Pinto Trajano

Executado(s): João Minervino Trajano

Cezar Fidel Volpi, Juiz(a) de Direito da Vara Cível, da comarca de Rio Brilhante (MS), com endereço Rua Rio Brilhante, nº 1060, Vila Maria - CEP 79130-000, Fone: (67) 3452-7332, Rio Brilhante-MS - E-mail: rbr-2vciv@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 Público Oficial, 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 público pregão de venda e arrematação, 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 ÀS 15:00 HORAS DO DIA 17 DE MARÇO DE 2026

2º PREGÃO-ENCERRAMENTO ÀS 15:00 HORAS DO DIA 24 DE MARÇO DE 2026

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, com início às 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 17 DE MARÇO DE 2026**, quando então o(s) bem(ns) arrematado(s) será(ão) entregues 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 24 DE MARÇO DE 2026**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, sendo certo que não serão aceitos lances inferiores a **60 % (sessenta por cento)** do valor da avaliação, assim considerados preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC). O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum. 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).

CONDIÇÕES DE VENDA DO JUÍZO: LANCE MÍNIMO:

1º PREGÃO: LANCE MÍNIMO: O valor da avaliação correspondente a R\$ 150.936,00 (cento e cinquenta mil novecentos e trinta e seis reais).

2º PREGÃO: LANCE MÍNIMO: 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, correspondente a R\$ 90.561,60 (noventa mil quinhentos e sessenta e um reais e sessenta centavos)





DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 01: Lote de terreno urbano determinado pelo nº 07 (sete) da quadra 185B do setor 08, da cidade de Rio Brillhante – MS, localizado na rua 09, atual Travessa dos Oitis, bairro Morada do Sol, medindo 12,00 metros de frente por 21,00 metros ditos da frente aos fundos, com a área total de 252,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites: Norte: 21,00 metros com os lotes 5 e 6; Sul: 21,00 metros com o lote 8; Leste: 12,00 metros com a rua 09; e Oeste: 12,00 metros com o lote 2. O imóvel encontra-se registrado no Serviço Registral Imobiliário da Circunscrição Imobiliária da comarca de Rio Brillhante – MS, conforme **MATRÍCULA Nº 6.093**, do referido Serviço Registral.

BENFEITORIAS: Uma edificação em alvenaria, do tipo residencial, com aproximadamente 109,92 metros quadrados de área construída, contendo 03 quartos, 02 banheiros, 01 sala, 01 cozinha, 01 despensa, varanda no fundo, parte da frente da casa é coberta com telhas de barro, enquanto que a parte do fundo com telhas de Eternit, forro de madeira, despensa não forrada, piso de cerâmica, com instalações hidráulicas e elétricas embutidas, fossa séptica, perímetro todo murado. Com calçada. Paredes com algumas rachaduras e pintura já desgastada pelo tempo.

AVALIAÇÃO TOTAL: O imóvel e benfeitorias foram avaliados em R\$ 150.936,00 (cento e cinquenta mil novecentos e trinta e seis reais) em 05 de outubro de 2021, conforme Laudo de Avaliação a pág. 121, dos autos.

ÔNUS:

R.12-6093 - Protocolo nº 80754, de 20.09.2011 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual – FGTS.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

DEVEDORES FIDUCIANTES: JOÃO MINERVINO TRAJANO e VALDETE PEREIRA

PINTO TRAJANO.

VALOR: R\$ 60.678,76 (sessenta mil seiscentos e setenta e oito reais e setenta e seis centavos).

VENCIMENTO: 15 de outubro de 2011 do primeiro encargo mensal.

GARANTIA: Alienação Fiduciária do imóvel objeto desta matrícula.

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

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.

O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) 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).

DEPOSITÁRIO: O bem encontra-se depositado em mãos de João Minervino Trajano, com endereço a Travessa Oitis, 955, Bairro Catulino Rodrigues, na cidade de Rio Brillhante - MS.



DÉBITOS FISCAIS:

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.

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

DÍVIDAS FISCAIS: Certidão Positiva de Débitos nº 1239, expedida em 20 de março de 2024, pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Rio Brilhante - MS, não informando o valor do débito, conforme pág. 156, dos autos. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de controle nº 97AA.E8B9.27º0.87F9, expedida em 22 de março de 2024, pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme pág. 152, dos autos. Certidão Negativa de Débitos nº 239829/2024, expedida em 22 de março de 2024, pela Procuradoria Geral do Estado de Mato Grosso do Sul, conforme pág. 154, dos autos.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA PARTE REQUERIDA: conforme pág. 162 dos autos: Certidão Estadual Cível nº 7727375, expedida em 25 de março de 2024, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Rio Brilhante - MS, em nome de **João Minervino Trajano**, portador(a) do RG n. 916287 - SSP/SP e CPF n. 474.286.434-49 – CAMPO GRANDE: - Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior. Processo: 0801615-24.2020.8.12.0020. Ação: Execução Fiscal. Data: 17.10.2023. Exeqte: Município de Rio Brilhante – MS. – RIO BRILHANTE: - Vara Cível. Processo n. 0801068-18.2019.8.12.0020. Ação: Cumprimento de Sentença. Data: 13/08/2019. Reqte: Valdete Pereira Pinto Trajano.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. 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).

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 **LEILÕES 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 Nº 48924-7**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. 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. 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. 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. 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). 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).

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). 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. 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. 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). 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). 12.5 – 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). 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).

ARREMATACÃO: 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).

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 ou pelos telefones: (67) 3388-0216 / (67) 4042- 1513 e (67) 99203-6666. **INTIMAÇÃO:** Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) interessado(s) João Minervino Trajano e Valdete Pereira Pinto Trajano e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), de per si ou por seus



representantes legais, bem como eventuais credores hipotecários 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).

ENCERRAMENTO: E para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei.

Eu, Inara da Silva Juvita, Analista Judiciário, transcrevi Edital às f. 199-204, e eu, Sandra Giuliani Bortolotto, Chefe de Cartório, conferi.

Rio Brilhante (MS), 17 de janeiro de 2026.

Cezar Fidel Volpi
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)