



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

## Comarca de Aquidauana

### 2ª Vara Cível

#### EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)s executado(a)s **Espólio de Francisca Anderson**, inscrito(a) no CPF/MF nº 027.173.361-68, *representada por Ricardo Renato Casarin*, inscrito(a) no CPF/MF nº. 165.312.480-68, com endereço na Fazenda Nossa Senhora da Guia, na Rodovia BR 262, km 468, zona rural, CEP 79.210-000, Anastácio/MS; e **Espólio de José Antônio de Oliveira**, inscrito(a) no CPF/MF nº 138.910.069-34; *representado por Maria José de Oliveira*, com endereço Rua Cel. Nelson Felício dos Santos, nº 408, bairro Centro, Aquidauana/MS e demais interessados.

Dr<sup>(a)</sup>. Juliano Duailibi Baungart, Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível da Comarca de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul.

FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº 0003063-67.2007.8.12.0005, movido por José Augusto Anderson e outro contra Espólio de Francisca Anderson e outros, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal [www.marcaileiloes.com.br](http://www.marcaileiloes.com.br), gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

**DATAS DO LEILÃO:** No 1º Leilão com início no dia 13/03/2025 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 20/03/2025, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 03/04/2025, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 1.634.878,92 (um milhão, seiscentos e trinta e quatro mil, oitocentos e setenta e oito reais e noventa e dois centavos), atualizado até 20/03/2024, conforme cálculo à fl. 562 dos autos.

**RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Nelson Felício dos Santos, nº. 144, determinado sob o lote nº 03, da quadra nº 120, do bairro/loteamento Centro, registrado sob a matrícula nº. 591 do(a) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aquidauana/MS, com as seguintes confrontações: com 26,50 m (vinte e seis metros e cinquenta centímetros) de frente por 62,50 m (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros) de fundos, que é o mesmo da quadra CXX, com área total de 1.656,25 m<sup>2</sup>. Sobre o referido lote está edificada uma casa residencial em alvenaria, telhas de barro, forro em madeira, paredes com pequenas rachaduras, rebocada e pintada, varanda na lateral, piso em ardósia, com 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte e 01 (um) banheiro social, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, área de churrasqueira nos fundos, janelas em madeira e vidro e portas internas de madeiras, quintal com gramado e terreno todo murado com portão de entrada para veículos e portão social. Se trata de construção antiga e sujeita a inundação em período de cheia do Rio Aquidauana.

**NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO:** Não há nomeação de fiel depositário aos autos.





# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

## Comarca de Aquidauana

### 2ª Vara Cível

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 428, datado de 19 de maio de 2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 192.822,33 (cento e noventa e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e trinta e três centavos), atualizado até 29/02/2024, conforme atualização monetária pelo IPCA (IBGE), à fl. 564 dos autos.

DÉBITOS: Constatam os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: IPTU (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 560/561, emitida em 21/03/2024 pela Prefeitura do Município de Aquidauana/MS, no valor de R\$ 35.011,96 (trinta e cinco mil, onze reais e noventa e seis centavos) ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 1.01.0020.04.0000.00000.1.

ÔNUS: Constatam os seguintes ônus na matrícula nº 591 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aquidauana/MS:

- R.05/591- Protocolo de 02/03/2005 - HIPOTECA - pela Cédula Hipotecária de 11/02/2005, autos nº. 005.03.0017, em favor de José Augusto Anderson e outros, CPF/MF nº 435.174.558-49;

- Av. 07/591 - Protocolo nº 76.527, de 04/03/2016 – AVERBAÇÃO DE AÇÃO – Para constar que de conformidade com o Ofício nº. 0321/2016 rprs, expedido pela 2ª Vara Cível desta Cidade e Comarca em data de 03/03/2016, devidamente assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito em Subst. Legal Dr. Fernando Chemin Cury é feita a presente averbação para transcrever o seguinte: Estado de Mato Grosso do Sul- Poder Judiciário- Aquidauana- 2ª Vara Cível- Of.nº0321/2016 rprs - Aquidauana, 03 de março de 2016- DA: Dr. Fernando Chemin Cury – Juiz de Direito em Substituição legal na 2ª Vara Cível da Comarca de Aquidauana/MS- AO: Ilmo(a) Sr(a) Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Aquidauana/MS. Senhor(a) Oficial: Através do presente, expedido nos autos de Procedimento Ordinário (Feito nº 0800245-94.2016.8.12.0005) em que Renato George Oliveira e José Antônio de Oliveira movem em face de Dina Oighnestein Anderson, José Augusto Anderson, em trâmite por este Juízo e Cartório da 2ª Vara Cível, determino a Vossa Senhoria, que cumpra a decisão a saber: Defiro a liminar vindicada, para o fim de determinar a suspensão da adjudicação deferida na execução em apenso, até sentença a ser proferida nessa ação ou até ulterior determinação desse juízo ou da instância ad quem.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Não há nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Espólio de Francisca Anderson, inscrito(a) no CPF/MF nº 027.173.361-68 e Espólio José Antônio de Oliveira, inscrito(a) no CPF/MF nº 138.910.069-34.

#### CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATACÃO LIVRE DE ÔNUS: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN);

2. DO PAGAMENTO PARCELADO: O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

## Comarca de Aquidauana

### 2ª Vara Cível

3. DO(S) BEM(NS) 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 (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

4. DOS DEPÓSITOS: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de 05% (cinco por cento) via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: 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 Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitido na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br); O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; 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 (artigos 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 (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

## Comarca de Aquidauana

### 2ª Vara Cível

previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 05% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

13. DA PREFERÊNCIA AQUISITIVA: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da

alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório sito à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail, contato@marcaleiloes.com.br, e site www.marcaleiloes.com.br.

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) da realização do leilão por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo. Aquidauana/MS, 20 de fevereiro de 2025.

*documento assinado digitalmente*  
**Juliano Duailibi Baungart**  
 Juiz(a) de Direito



**INFORMAÇÃO DO SISTEMA**

**Autos: 0003063-67.2007.8.12.0005**  
**Ação: Cumprimento de sentença - Coisas**  
**Exequente: José Augusto Anderson e outro**  
**Executado: Francisca Anderson e outro**

Informa-se que, em 24/02/2025, o edital retro foi afixado no Mural Eletrônico, disponível no Portal do TJMS com o nome Mural Eletrônico, podendo ser acessado a partir da Aba Serviços > Mural Eletrônico."

Aquidauana, 24 de fevereiro de 2025.

Juliano Duailibi Baungart  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)

