Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
10ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0822221-23.2026.8.12.0001
Classe: Ação de Conhecimento c/c Pedido de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial
Requerente(s): IVANI MARQUES DA COSTA GRANCE (CPF/MF nº 500.992.991-00)
Requerido(s): HELIO MARQUES DA COSTA (CPF/MF nº 405.089.861-68)

Carlos Alberto Garcete de Almeida, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande (MS), com endereço à Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 2º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Campo Grande/MS, 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. DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 54, 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 objeto de alienação judicial e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – de 22 de janeiro de 2027, às 15h30, até 25 de janeiro de 2027, às 15h30
2º LEILÃO – de 25 de janeiro de 2027, às 15h30, até 16 de fevereiro de 2027, às 15h30

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.alfaleiloes.com, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 15 horas e 30 minutos (horário de Brasília), do dia 22/01/2027, com término às 15 horas e 30 minutos (horário de Brasília) do dia 25/01/2027, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lanço, 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, iniciando-se em 25/01/2027, às 15 horas e 30 minutos (horário de Brasília), e com término no dia 16/02/2027, às 15 horas e 30 minutos (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 disponibilização do edital no Mural Eletrônico.
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 BEM: Imóvel situado na Rua Tokuei Nakao, nº 882, Aero Rancho, Campo Grande/MS – CEP: 79084-130. Lote de terreno sob nº 03 (três), da quadra 316 (trezentos e dezesseis) do NÚCLEO HABITACIONAL AERO RANCHO II, situado neste Município e Comarca, dentro dos seguintes limites e confrontações: Frente, 9,00 metros com a Rua Tokuei Nakao; Lado direito, 18,00 metros com o lote 04; lado esquerdo, 18,00 metros com o lote 02 e fundos, 9,00 metros com o lote 16, perfazendo área total de 162,00 m² (cento e sessenta e dois metros quadrados). Onde encontra-se edificada uma casa tipo EO1G1M1, composta de quarto, cozinha, banheiro e varanda, com área construída de 37,36 m², situada à Rua Tokuei Nakao, nº 882. Inscrição Municipal nº 7770270035. Matrícula Imobiliária nº 167.781, da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande-MS.
2.1. As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.alfaleiloes.com, 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, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: *
Observação: Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais), em julho de 2026 (avaliação às fls. 91).

5) ÔNUS/DÉBITOS: Constam na matrícula nº 167.781 os seguintes ônus: **AV-01**, de 01/10/2024 – transporte de hipoteca em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; e as seguintes indisponibilidades, todas averbadas em 08/10/2024: **AV-04** – processo nº 0141400-84.2003.5.10.0101, credora CELIA HARTMANN; **AV-05** – processo nº 0136400-20.1999.5.15.0032, credor CELIO LEMES DOS SANTOS; **AV-06** – processo nº 0097000-79.2003.5.10.0102, credora DENISE MARTA LOPES VIEIRA; **AV-07** – processo nº 0000972-52.2017.5.07.0034, credora SILVANEIDE ALBUQUERQUE DA SILVA; **AV-08** – processo nº 0000971-67.2017.5.07.0034, credora DAYSE ALEXANDRINA MIRANDA; **AV-09** – processo nº 0141400-84.2003.5.10.0101, credora CELIA HARTMANN; **AV-10** – processo nº 0136400-20.1999.5.15.0032, credor CELIO LEMES DOS SANTOS; e **AV-11** – processo nº 0084300-02.1999.5.15.0093, credor CELIO LEMES DOS SANTOS.
OBS. 01: Imóvel adquirido por Ivani Marques da Costa Grance (requerente) e Helio Marques da Costa (requerido) por herança (formal de partilha – autos nº 0837494-23.2018.8.12.0001), na proporção de 50% para cada.
OBS. 02: As 8 (oito) indisponibilidades (AV-04 a AV-11) incidem sobre os 50% pertencentes a Helio Marques da Costa, por determinação de juízos trabalhistas.
OBS. 03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada sob nº AV-01 será extinta.
DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).
5.1 – 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, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: Não se aplica, por se tratar de Ação de Conhecimento c/c Pedido de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial.

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 –** Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2 –** 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). **7.3 –** Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MS e será garantido por hipoteca do próprio bem. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (art. 891, parágrafo único, art. 895, §§ 1º ao 8º 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 dos bens, 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2 –** 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. **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 dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4 –** 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). **8.5 –** 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). **8.6 –** A comissão será devida, ainda, pela parte que adjudicar o bem, na hipótese de adjudicação.

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, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (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 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). **9.8 –** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição do bem, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). **9.9 –** 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 (artigo 843, CPC).

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
10ª Vara Cível

Fica desde logo intimado o requerido **HELIO MARQUES DA COSTA** (CPF/MF nº 405.089.861-68) e seu cônjuge, se casado for, bem como o credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04) e os credores titulares das indisponibilidades averbadas, **CELIA HARTMANN** (CPF/MF nº 976.850.899-04), **CELIO LEMES DOS SANTOS** (CPF/MF nº 125.373.828-97), **DENISE MARTA LOPES VIEIRA** (CPF/MF nº 611.664.131-87), **SILVANEIDE ALBUQUERQUE DA SILVA** (CPF/MF nº 889.722.913-15) e **DAYSE ALEXANDRINA MIRANDA** (CPF/MF nº 101.938.656-88), 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 bem, 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, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande (MS), 18 de novembro de 2026

Carlos Alberto Garcete de Almeida
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)