3ª VARA CÍVEL – COMARCA DE TRÊS LAGOAS – TJ/MS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PEIXARIA LOPES LTDA – ME (CNPJ/MF Nº 13.303.066/0001-00); CLEIDE MARTINS SANTOS (CPF/MF Nº 112.122.608-64);** e dos coproprietários: **MARCOS ANTONIO SANTOS (CPF/MF Nº 074.478.978-84), FRANCISCO CARLOS MARTINS SANTOS (CPF/MF Nº 045.066.498-85), WASHINGTON LUIZ SANTOS (CPF/MF Nº 164.638.578-07)** e sua cônjuge **FERNANDA MORAIS SANTOS (CPF/MF Nº 340.775.018-81), ROSIMEIRE SANTOS TOBO (CPF/MF Nº 094.626.108-35)** e seu cônjuge **SERGIO LUIZ TOBO (CPF/MF Nº 075.830.678-47)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Anderson Royer, da 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas, Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MÁRCIO QUEIROZ DE SOUSA (CPF/MF Nº 572.829.001-91)** e **MAYARA QUEIROZ DE SOUSA (CPF/MF Nº 856.683.891-20)** em face de **PEIXARIA LOPES LTDA – ME (CNPJ/MF Nº 13.303.066/0001-00)** e **CLEIDE MARTINS SANTOS (CPF/MF Nº 112.122.608-64),** nos autos do **Processo nº 0801549-41.2020.8.12.0021**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Cuiabá, n° 12-32, Centro, Presidente Epitácio/SP – CEP: 19470-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: uma casa residencial de alvenaria de tijolos, com aproximadamente 155,00m², inacabada, coberta com telhas romanas, forrada com laje/forro, com piso em todos os cômodos e pintura nas paredes internas, de acabamento básico, estando a parte externa sem reboco e sem pintura, e, nos fundos, uma edícula em alvenaria de tijolos com aproximadamente 60,00m² (Auto de Avaliação – fls. 613), descrito na matrícula como: um terreno à rua Cuiabá nº 12-32, medindo 11,00 metros de frente, por 32,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada rua Cuiabá; de um lado com o lote nº 07; de outro lado com o lote nº 09; e, nos fundos, com o lote nº 05. Conforme Av.1, no terreno objeto da matrícula foi edificada uma casa residencial de madeiras, com 88,21m², lançada no exercício de 1966, no mês de março, e que recebe o nº 12-32 da rua Cuiabá, conforme Certidão Municipal nº 284/84; e o imóvel objeto da matrícula atualmente confronta pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com parte do lote nº 09; pelo lado esquerdo, com o lote nº 07; e, nos fundos, com parte do lote nº 05, localizado na quadra completada pelas ruas Juca Pita, Curitiba e Miguel Coutinho.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	-	
Matrícula Imobiliária n°	3.597	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Epitácio/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores

Av. 08	17/12/2024	Penhora exequenda	0801549-41.2020.8.12.0021	Marcio Queiroz de Souza e outra

OBS. 01: A construção existente no imóvel, conforme Auto de Avaliação (fls. 613), diverge da averbada na matrícula (casa residencial de madeiras com 88,21m² – Av.1). Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS. 02: Será levada a leilão tão somente a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do bem, tendo em vista que a penhora e a respectiva avaliação judicial recaíram estritamente sobre a proporção pertencente à executada Cleide Martins Santos (termo de penhora às fls. 406, averbado sob o nº Av.8 da matrícula, auto de avaliação às fls. 613 e decisão de fls. 706/707). A arrematação não importará a aquisição da integralidade do imóvel, permanecendo os outros 50% (cinquenta por cento) sob a titularidade dos coproprietários não executados.

OBS. 03: As executadas apresentaram Impugnação ao Cumprimento de Sentença (fls. 341/359), sob o argumento de iliquidez do título e excesso de execução. A impugnação foi acolhida em parte, apenas para reconhecer o excesso de execução no valor de R$ 3.300,00, determinando-se o prosseguimento do cumprimento de sentença pelo valor remanescente (fls. 371/372). Da decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 1405679-49.2024.8.12.0000), ao qual foi negado provimento, estando pendente o trânsito em julgado.

OBS. 04: A executada Cleide Martins Santos apresentou Exceção de Pré-Executividade (fls. 437/441) e Embargos à Penhora (fls. 469/480), objetivando a desconstituição da penhora, sob o argumento de nulidade do título, erro nos cálculos, impenhorabilidade do bem de família e existência de outros bens dos devedores. Ambos foram rejeitados, reconhecendo-se a validade da penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação (artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/90) e a renúncia ao benefício de ordem (fls. 669/670). Da decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 1409697-45.2026.8.12.0000), ao qual foi negado provimento por unanimidade. Trânsito em julgado em 30.09.2026 (fls. 695/705).

VALOR DE AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL: R$ 250.000,00 (Abr/2025 – Avaliação às fls. 613).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 265.542,53 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA (IBGE).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 88,54 (Out/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 244.566,50 (Ju/2024 - Fls. 386/388)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **11 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 14 de dezembro de 2026, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 14 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **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 IPCA (IBGE) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. 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 (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob n° 54, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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 dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente

nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigos 32 do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas

as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, Sala 1507, DT 111, Ed. Evolution, Business Center, Royal Park, Campo Grande/MS - CEP: 79031-010, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Campo Grande, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ANDERSON ROYER
JUIZ DE DIREITO