# EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

**Autos: 0800952-02.2025.8.12.0020**
**Ação: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário**
**Exequente(s): Cooperativa de Credito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul e Bahia - SICREDI CENTRO-SUL MS/BA**
Credor Hipotecário: Banco do Brasil S.A (R.01/17.890)
**Executado(s): Nr Empreendimentos Imobiliários Ltda e Rubens Theodoro de Lima e outro**

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.

**1. BRUNO BARRETO SANCHES**, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 037, com Sede Administrativa à Rua TV Itaueira, 88, TV Morena em Campo Grande – MS, CEP 79050-341, e com Pátio de Guarda e Armazenamento de Bens e Veículos no Anel Rodoviário Dr. Ricardo Trad, LT 10 área B, Conjunto José Abrão – a 3km da sede do Detran/MS, ou ainda, pelo telefone (067) 3204-2574 e e-mail: juridico@barretoleiloes.com.br, devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e indicado pela parte exequente às fls. 247, com espeque no Art. 9º da resolução 236/2016 do CNJ e art. 883 do CPC e nos termos do artigo 881 do CPC, devidamente nomeado por este Juiz através do presente expediente, que levará a público **LEILÃO** na modalidade **EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA (*online*)**, através do website www.barretoleiloes.com.br, com o PRIMEIRO LEILÃO, encerrando-se dia **10 DE DEZEMBRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, com propostas igual ou superior ao valor da avaliação. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO sem interrupção com término dia 17 DE DEZEMBRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).** 1.1. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão 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 DOS BENS: Imóvel - Matrícula n.º 17.890 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS: Um lote de terreno urbano sob número 10 (dez), parte da quadra n. 215, do loteamento denominado "EXTENSÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL POR DO SOL**", desta cidade, de formato irregular, localizado na Rua Presidente Vargas, à 75,00 (setenta e cinco) metros da esquina com a Rua Projetada "A", lado ímpar, com a área total de 311,07 m² (trezentos e onze vírgula zero sete metros quadrados), dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Norte (Lado Esquerdo):35,55 metros com o lote 09; Sul (Lado Direito): 26,74 metros com o lote 11; Leste (Frente): 10,00 metros com a Rua Presidente Vargas para onde faz frente; Oeste (Fundos): 13,38 metros com parte da Chácara São Marcos. Registro Anterior: R.1-17.057, ficha 001 do livro n.º 2 deste CRI. Código do imóvel: 8912 e Inscrição imobiliária: 07B.00215.00010.0 junto à Prefeitura Municipal de Rio



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR FIDEL VOLPI, liberado nos autos em 03/11/2026 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800952-02.2025.8.12.0020 e código FZbMPGeb.

Brilhante/MS. Local: Avenida Presidente Vargas, S/N, lote 10, Quadra 215, Bairro Progresso em Rio Brilhante/MS.

**2.1.** As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.barretoleiloes.com.br, 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 de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

**3. DEPOSITÁRIO:** Conforme art. 838, IV do CPC, foi nomeado como depositário do bem o executado Sr. Rubens Theodoro de Lima, conforme auto de penhora e avaliação de fls. 232/233, sendo o imóvel de propriedade da executada NR Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme matrícula.

**4. VALOR DA AVALIAÇÃO:** Imóvel Avaliado no valor de **R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais),** conforme Laudo de Avaliação de fls. 232/233;

**5. ÔNUS/DÉBITOS:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

a) Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco do Brasil S.A., conforme R.01 da Matrícula 17.890 do CRI de Rio Brilhante/MS;

b) Penhora oriunda dos autos de n. 0800952-02.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS, conforme R.02 da Matrícula 17.890 do CRI de Rio Brilhante/MS;

Certidão do Cartório Distribuidor de fls. 253, com as seguintes anotações em nome da executada NR Empreendimentos Imobiliários Ltda ME:

Comarca de Campo Grande-MS:

a) Execução Fiscal nº 0841208-44.2025.8.12.0001 da Vara do Interior. Dívida Ativa.

Comarca de Rio Brilhante-MS:

b) Procedimento Comum Cível de nº 0800860-97.2020.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

c) Execução de Título Extrajudicial de nº 0800938-18.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

d) Execução de Título Extrajudicial de nº 0800952-02.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

e) Ação Monitória de nº 0801558-30.2025.8.12.0020 (julgado) da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

f) Execução de Título Extrajudicial de nº 0801956-74.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

Certidão do Cartório Distribuidor de fls. 249 com as seguintes anotações em nome do executado Rubens Theodoro de Lima:

Comarca de Campo Grande-MS:

a) Execução Fiscal de nº 0841439-71.2025.8.12.0001 da Vara do Interior. Dívida Ativa.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR FIDEL VOLPI, liberado nos autos em 03/11/2026 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800952-02.2025.8.12.0020 e código FZbMPGeb.

b) Execução Fiscal de nº 0847189-88.2024.8.12.0001 da Vara do Interior. Dívida Ativa.

Comarca de Rio Brilhante-MS:

c) Execução Fiscal de nº 0001004-71.2001.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

d) Execução de Título Extrajudicial de nº 0800938-18.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

e) Execução de Título Extrajudicial de nº 0800952-02.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

f) Ação Monitória de nº 0801558-30.2025.8.12.0020 (julgado) da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

g) Execução de Título Extrajudicial de nº 0801956-74.2025.8.12.0020 da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS;

Não consta dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser leiloado/arrematado.

**5.1.** Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**5.1.1.** Consta débitos para o imóvel penhorado no valor total de R$ 505,40 (quinhentos e cinco reais e quarenta centavos) referente a tributo IPTU vencido, datado de 30/10/2026, junto ao Município de Rio Brilhante/MS.

**5.2.** 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, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

**6. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo é de R$ 1.098.007,31 (um milhão e noventa e oito mil e sete reais e trinta e um centavos), conforme planilha de Cálculo de fls. 374 de 24 de setembro de 2026.

**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 adquirir o bem em prestações, por aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC, sujeitas a correção monetária, desde que garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e tratando-se de bem imóvel, ficará ele gravado por hipoteca até integral quitação do débito. A proposta deverá ser formulada antes do encerramento do leilão através dos canais de comunicação do leiloeiro oficial. 7.3. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR FIDEL VOLPI, liberado nos autos em 03/11/2026 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800952-02.2025.8.12.0020 e código FZbMPGeb.

remoção, guarda e conservação do bem, 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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 8.2. Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor da avaliação. 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 do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 8.4. O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, 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 do bem arrematado (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**8.6. ADJUDICAÇÃO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37.

**8.7. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37.

**8.8. ACORDO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de **2% (dois por cento)** sobre o valor da avaliação do bem devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37.

**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).

**9.3.** – 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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR FIDEL VOLPI, liberado nos autos em 03/11/2026 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800952-02.2025.8.12.0020 e código FZbMPGeb.

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 (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. O arrematante só será imitido na posse do bem arrematado depois da expedição de carta de arrematação ou mandado de entrega do bem.**

Ficam desde logo intimados: o Executado e fiel depositário do bem, **Sr. Rubens Theodoro de Lima, portador do RG n. 1000946 SSP/MS e CPF n. 139.135.141-04, bem como a sua cônjuge Sra. Magaly Dayse de Mello Lima**, **portadora do RG n. 011548 SSP/MS e CPF n. 511.560.321-72; a Executada NR Empreendimentos Imobiliários Ltda ME, proprietária do imóvel, por meio de seus representantes legais e o Credor Hipotecário Banco do Brasil S.A., CNPJ n. 00.000.000/0001-91**, 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, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados 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 remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados 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, Sandra Giuliani Bortolotto, Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Rio Brilhante (MS), 03 de novembro de 2026.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CEZAR FIDEL VOLPI, liberado nos autos em 03/11/2026 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800952-02.2025.8.12.0020 e código FZbMPGeb.