

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0831991-89.2016.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Promessa de Compra e Venda

Exequente(s): Epifânio Soares, Fernando Nunes dos Santos e Raquel Pereira da Silva

Executado(s): Elias José de Melo

Gabriela Müller Junqueira, Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande (MS), com endereço Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Fone: 3317-3381, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-7vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

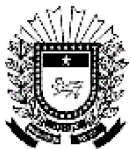
Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr(a). 1. BRUNO BARRETO SANCHES, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 037, com endereço à Rua Augusto Leite Figueiredo, 80, Sala 06, Jardim Bela Vista em Campo Grande/MS-CEP: 79003-090, 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. 666/667 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 esta juíza através do presente expediente, que levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (online)**, através do website www.barretoleiloes.com.br, **PRIMEIRO LEILÃO**, encerrando-se dia **05 DE OUTUBRO 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 **15 DE OUTUBRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL)**. Entregar-se-á o bem a quem mais der e melhor lance oferecer, observando-se o preço mínimo de **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (art. 891, § único do Código de Processo Civil e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) e desde que atendidas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital. **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 DO BEM:** Imóvel - Casa n. 847 da Avenida Manoel Padial, no perímetro urbano da Cidade de Campo Grande/MS, edificada sobre o lote de terreno n. 25 (vinte e cinco) da quadra n. 46 (quarenta e seis) do loteamento denominado “**PARQUE RESIDENCIAL MARIA APARECIDA PEDROSSIAN**”, medindo 10,00 metros de frente por 20,00 ditos da frente aos fundos com **área total de 200,00 metros quadrados**, limitando-se: frente com à Avenida Manoel Padial; fundos com o lote 11; lado direito com o lote 26; lado esquerdo com o lote 24. Possui 52,14 m² de área construída e a seguinte divisão interna: 02 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro. Registro Atual sob a **Matrícula n. 108.244**. Registro Anterior sob a matrícula n. 62.804 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS. **OBSERVAÇÕES REALIZADAS PELO SR. OFICIAL DE JUSTIÇA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** “*No lote acima descrito há uma casa de alvenaria, com telhas de fibro-cimento, aparentemente sem reformas, nos moldes da entrega do conjunto popular habitacional que originou o bairro Maria Aparecida Pedrossian, sendo que não pude vistoriar internamente o imóvel pois segundo o requerido o mesmo estava alugado a terceiros, impedindo meu acesso para maiores detalhes de conservação e divisão interna da casa Residencial. Imóvel localizado em rua com pavimentação asfáltica, região distante do Centro da cidade, em bairro popular antigo, servido de rede de água, energia e internet, próximo a postos de saúde, pontos de ônibus, escolas, etc.*”

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 visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3. DEPOSITÁRIO: Consoante o Termo de Penhora, ficou nomeado como depositário o Executado, conforme fls. 641.

4. VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)** conforme Laudo de Avaliação de fls. 649/652, datado de 26 de fevereiro de 2025.





5. ÔNUS/DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam as seguintes averbações e registros:

a) Penhora oriunda da 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, nos autos de n. 0831991-89.2016.8.12.0001, promovida por Fernando Nunes dos Santos e outros, conforme R-09 da Matrícula 108.244 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS;

Certidão do Cartório Distribuidor Cível em nome do proprietário do imóvel/executado – Elias José de Melo, contendo anotações de processos conforme fls. 677 dos autos:

a) Reconhecimento e Extinção de União Estável perante a 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campo Grande/MS, nos autos de n. 0822285-38.2023.8.12.0001;

b) Cumprimento de Sentença perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, nos autos de n. 0831991-89.2016.8.12.0001;

c) Execução Fiscal perante a Vara de Campo Grande-Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande/MS, nos autos de n. 0905751-56.2025.8.12.0001;

d) Execução Fiscal perante a Vara de Campo Grande-Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande/MS, nos autos de n. 09051222-03.2022.8.12.0001;

Consta a Ação de Cumprimento de Sentença-Efeito Suspensivo/Impugnação sob n. 0842365-23.2023.8.12.0001, apenso e em andamento;

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

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

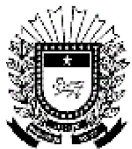
Observação: Conforme extrato de débitos para o imóvel penhorado junto à Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS, consta parcelamento do IPTU de 2026, com total geral em aberto no valor de **R\$ 418,02 (quatrocentos e dezoito reais e dois centavos)** de 11/05/2026.

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, §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\$ 129.804,71 (cento e vinte e nove mil, oitocentos e quatro reais e setenta e um centavos)**, conforme planilha de Cálculo de fls. 733/735 de 13 de abril 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.** O(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações, poderá(ão) ofertar seus lances diretamente no lote do leilão através do site www.barretoleiloes.com.br. Sendo necessário o pagamento equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, cujas parcelas serão corrigidas monetariamente, 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, observadas as disposições do art. 895, § 1º, do CPC.** **7.2.** Caso ocorra atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, art. 895, § 4º, do CPC. **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 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 do acordo ou da avaliação, o que for menor. **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).

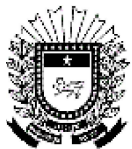
8.6. ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida 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 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

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 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

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 (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 imitado na posse após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo.

Ficam desde logo intimado o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Elias José de Melo - CPF: 230.317.001-04 e sua cônjuge se casado for**, por meio de seu representante legal, 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 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, Veronica Aparecida Ferreira Pereira dos Santos, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o. Campo Grande (MS), 31 de agosto de 2026.

Gabriela Müller Junqueira
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)