



EDITAL DE LEILÃO

Importante: Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília (DF).

1ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS).

1. EDITAL de LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0800706-94.2024.8.12.0002, para intimação dos executados: **S.R. MENDES – ME (CNPJ: 24.415.106/0001-14)** por seu presentante legal e **SÍLVIA REGINA MENDES (CPF: 480.816.631-34)**, do depositário do bem imóvel: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), e demais interessados.

O Juiz de Direito da 1ª Vara de Cível da Comarca de Dourados – MS, Alessandro Leite Pereira, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com o artigo 880 e seguintes do CPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal www.vialeiloes.com.br, o leiloeiro público oficial nomeado, o Senhor Ilto Antonio Martins leva a público o pregão de venda e arrematação do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No **Leilão Único, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15 horas (14 horas no horário local)**, e término no 17 de novembro de 2025, às 15 horas (14 horas no horário local), ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior lance a vista, não se aceitando seja ele inferior a **50%** do valor de avaliação, conforme previsão do artigo 891 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

1.1 Para que haja o encerramento do pregão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta.

1.2 Sobrevindo oferta durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o pregão (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Encerrado o período de acolhimento de propostas, quais sejam à vista ou a prazo, estas serão submetidas à apreciação do magistrado para análise e validação das condições das ofertas.

2. DESCRIÇÃO DO BEM:

2.1 1 (Um) terreno determinado pelo Lote 07 (sete) da Quadra 21 (vinte e um), situado no loteamento fechado denominado "Porto Madero" perímetro urbano desta cidade, de formato irregular, situado na Av. Porto Boulevard B, n. 424, portanto, lado par, distante 29,00 do alinhamento predial da Rua Porto Joá, com área de 356,65m², matriculado sob nº 8.254, ficha nº 01, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados – MS, conforme Certidão de Registro Imobiliário de fls. 150.

3. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação atualizado, de fls. 113-115.

3.1 As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.vialeiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação.

3.2 O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia,

Modelo 504854 -M16074 -

Endereço: Rua Presidente Vargas, nº 210, Jardim América - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1843,
Dourados-MS - E-mail: dou-1vciv@tjms.jus.br





constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

3.3 O(s) imóvel (is) será (ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

3.4 O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel (is);

3.5 O bem ficará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com sua descrição, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (art. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

4. DEPOSITÁRIO: O bem imóvel se acha com o depositário, Banco Bradesco S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), no endereço: Av. Porto Boulevard, nº 424 - Porto Madero, na cidade de Dourados-MS.

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

R-01 – Matrícula 8.254: Em 18 de julho de 2024 - Registro de Penhora. CREDOR: BANCO BRADESCO S/A. DEVEDOR: S.R MENDES. Extraído dos autos nº 0800706-94.2024.8.12.0002 de Execução de Título Extrajudicial. VALOR: R\$: 111.126,64 (cento e onze mil, cento e vinte seis reais e sessenta e quatro centavos), conforme Matrícula Imobiliária de fls. 150.

RECURSOS PENDENTES: Não há recurso pendente de julgamento.

6. Débitos de Impostos: Sobre o imóvel a ser praxeado constam débitos de impostos, perfazendo o valor de R\$ 6.457,20 (seis mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos), porém, estes ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante. Conforme consulta de débitos de fls. 151-153 dos autos.

7. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome dos executados, S.R. MENDES – ME (CNPJ: 24.415.106/0001-14) e SÍLVIA REGINA MENDES (CPF: 480.816.631-34), conforme certidão acostada aos autos nas fls. 148-149.

7.1.1 SILVIA REGINA MENDES (CPF: 480.816.631-34)

7.1.2 1ª Vara Cível. Processo: 0800706-94.2024.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Contratos Bancários. Data: 27/02/2024. Exeqte: Banco Bradesco S/A.

7.1.3 2ª Vara Cível. Processo: 0801400-97.2023.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Contratos Bancários. Data: 10/02/2023. Exeqte: Banco Bradesco S/A.

7.1.4 1ª Vara Cível. Processo: 0801830-15.2024.8.12.0002. Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Obrigação de Fazer/ Não Fazer. Data: 28/02/2024. Autor: José



Silvestre.

7.1.5 3ª Vara Cível. Processo: 0802061-23.2016.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Prestação de Serviços. Data: 10/03/2016. Exeqte: Gabriela Mazaron Curioni.

7.1.6 1ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal. Processo: 0806585-76.2024.8.12.0101. Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível. Assunto: Cheque. Data: 22/11/2024. Autor: Edilson José Petri - Me.

7.2 S.R MENDES ME (CNPJ: 24.415.106/0001-14)

7.2.1 1ª Vara Cível. Processo: 0800706-94.2024.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Contratos Bancários. Data: 27/02/2024. Exeqte: Banco Bradesco S/A.

7.2.2 2ª Vara Cível. Processo: 0801400-97.2023.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Contratos Bancários. Data: 10/02/2023. Exeqte: Banco Bradesco S/A.

7.2.3 1ª Vara Cível. Processo: 0801830-15.2024.8.12.0002. Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Obrigação de Fazer/ Não Fazer. Data: 28/02/2024. Autor: José Silvestre.

7.2.4 1ª Vara Cível. Processo: 0808753-91.2023.8.12.0002 (1412019-09.2024.8.12.0000). Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Obrigação de Fazer / Não Fazer. Data: 26/02/2024. Autor: Ericles Luan Nobre da Silva.

8. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 155.933,59 (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e trinta e três reais e cinquenta e nove centavos)**, conforme demonstrativo de débito de fls. 154-157 dos autos.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1 Homologado o lance, seja ele à vista ou a prazo, o leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução, para pagamento no prazo de 5 (cinco) dias, contados da decisão que deferir e ou homologar a proposta vencedora, bem como deverá ser depositada a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor do lance homologado, por meio transferência eletrônica, por via de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência 1464, conta corrente 5129-3, Operação: 003, favorecido: ILTO ANTONIO MARTINS, CNPJ: 50.946.693/0001-88 ou transferência eletrônica por PIX-chave nº 50946693000188, favorecido: ILTO ANTONIO MARTINS.

9.2 Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicadas as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS).



10. PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

10.1 A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

10.2 Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese de 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.

10.3 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.

10.4 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).

11. ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de propostas para o pregão, 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.

12. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura de coletas propostas para o pregão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para o pregão, acompanhada por meio 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 pagamento, devida ao leiloeiro.

13. ACORDO: A partir da abertura da coleta de propostas para o pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS:

14.1 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).

14.2 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.

14.3 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.

14.4 Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal www.vialeiloes.com.br, 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 (artigos. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Não será admitido o envio de propostas por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

14.5 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, aí incluída a comissão do leiloeiro (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão ((§ 2º, artigo 23 da LEF e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

14.6 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).

14.7 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 CPC/2015 (artigo 30 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS). 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).

14.8 Somente serão aceitas propostas superiores a proposta corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site

14.9 O exequente, se vier a adquirir o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3

(três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do CPC). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro;

14.10 Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel (is) até a decisão final do recurso;

14.11 Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “ordem de entrega/ Carta de Alienação”;

14.12 As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

15. O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão, bem como para



dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (artigos 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016), nos seguintes endereços: Escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1791– Vila Célia - CEP: 79022-370, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelo telefone (067) 3321-7262, e-mail: sac@vialeiloes.com.br, ilto@vialeiloes.com.br e no site www.vialeiloes.com.br.

Todas as condições e regras deste leilão encontram-se disponíveis no portal www.vialeiloes.com.br.

16. Ficam desde logo intimados os executados, proprietários e fiéis depositários do bem, S.R. Mendes – Me (CNPJ: 24.415.106/0001-14) e Sílvia Regina Mendes (CPF: 480.816.631-34), do depositário do bem imóvel: Banco Bradesco S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), e demais interessados, 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 artigos. 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 na forma da Lei

Dourados (MS), 16 de outubro de 2025.

Alessandro Leite Pereira

Juiz de Direito

(assinado por certificação digital)