

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0808586-11.2022.8.12.0002

Ação: Cumprimento de sentença - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução

Exequente(s): Afeife Mohamad Hajj, Munir Mohamad Hassan Hajj e Tahan de Freitas Hajj

Executado(s): Carlos José Alencar Rodrigues, Maria Aparecida da Silva Machado e Primeira Linha Acabamentos Eireli

1. EDITAL de 1º e 2º LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos de Cumprimento de sentença nº 0808586-11.2022.8.12.0002, para intimação dos executados: **PRIMEIRA LINHA ACABAMENTOS EIRELI (CNPJ nº 07.230.164/0001-54)**, por seu representante legal; **CARLOS JOSÉ ALENCAR RODRIGUES (CPF: 489.448.231-20)**, do depositário do bem imóvel **PRIMEIRA LINHA ACABAMENTOS EIRELI (CNPJ nº 07.230.164/0001-54)**, por seu representante legal e demais interessados.

A Juíza de Direito da 4ª Vara de Cível da Comarca de Dourados– MS, Daniela Vieira Tardin, 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.viaileiloes.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 **1º Leilão, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afiação do Edital no lugar de costume, às 15 horas (14 horas no horário local), e término no 23 de setembro de 2026, às 15 horas (14 horas no horário local)**, entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no dia 30 de setembro de 2026, às 15 horas (14 horas no horário local)**, ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior lance, não se aceitando seja ele inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação (artigo 891, Parágrafo único do Código de Processo Civil e artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

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 Um imóvel designado por Área “A”, desmembrada da área remanescente I – parte do Quinhão 07A, desmembrada do quinhão 05, de formato irregular situado na cidade de Dourados - MS na Rodovia Ivo Anunciato Cerzósimo (Anel Viário), lado ímpar, com área de 10.000,00 metros quadrados, objeto da matrícula n. 12.918 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Dourados – MS. Conforme Auto de Penhora de fls. 205 dos autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 213 dos autos.

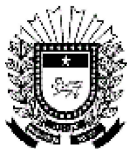
2.2 As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.viaileiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação.

2.3 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 (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

2.4 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;

2.5 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);

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

2.7 **DEPOSITÁRIO:** O imóvel se acha com o depositário empresa Primeira Linha Acabamentos Eireli, por seu representante legal, no endereço: Área A, desmembrada da área remanescente I, Rodovia Ivo Anunciato Cezósimo, Anel Viário, lado ímpar em Dourados/MS, (distância de 16 KM), e sua entrega dar-se-á mediante Carta de Arrematação.

3 ÔNUS/DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

3.1 AVERBAÇÃO Nº 01 – MAT. Nº 12.918. Conforme Ordem de Indisponibilidade, datada de 16/05/2024 da Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, Protocolo de Indisponibilidade n. 202405.1617.03335417-IA-209 – Processo n. 50076312420234036000; Emissor da Ordem: TRF3 – TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA TERCEIRA REGIÃO – MS -CAMPO GRANDE – MS, 3ª Vara Federal de Campo Grande, torna indisponível referido imóvel.

3.2 **REGISTRO Nº 02 – MAT. Nº 12.918.** PENHORADO, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel, expedido em 23 de maio de 2025, dos autos nº 0808586-11.2022.8.12.0019, Ação de Cumprimento de Sentença, em trâmite pela 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados -MS, Exequente: Afeife Mohamad Hajj e Outros, conforme Matrícula Imobiliária sob nº 12.918 do CRI da Comarca de Dourados – MS de fls. dos autos.

3.3 **RECURSOS PENDENTES:** Não há recurso pendente de julgamento.

3.4 **VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO:**

O valor do crédito de execução é de R\$ 78.601,45, conforme documento de f dos autos.

3.5 **DÉBITOS DE IMPOSTOS:**

Sobre o imóvel, Matrícula Imobiliária sob nº 12.918, Inscrição Municipal nº 00.01.75.44.032.000.0, há pendências de débitos de tributos, sendo: Exercício 2023, o valor de R\$ 18.170,25; Exercício 2025, o valor de R\$ 17.133,36; Exercício 2026, o valor de R\$ 13.138,10, perfazendo o valor total de R\$ 48.441,71, conforme fls. 237-239 dos autos, porém, estes ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante.

4 AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da empresa executada, PRIMEIRA LINHA DE ACABAMENTOS LTDA (CNPJ: 07.230.164/0001-54), conforme Certidão estadual cível de fls. dos autos.

4.1 DOURADOS

4.1.1 4ª Vara Cível. Processo: 0804890-64.2022.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Prestação de Serviços. Data: 20/05/2022. Exeqte: Maria Aparecida da Silva Machado.

4.1.2 4ª Vara Cível. Processo: 0808586-11.2022.8.12.0002 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução. Data: 29/07/2022. Reqte: Afeife Mohamad Hajj.

4.1.3 2ª Vara Cível. Processo: 0810701-10.2019.8.12.0002 (1412034-41.2025.8.12.0000). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Direito de Imagem. Data: 06/09/2019. Exeqte: Joelso Fumagalli.

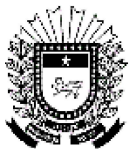
4.1.4 3ª Vara Cível. Processo: 0813410-08.2025.8.12.0002. Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Assunto: Despejo por Inadimplemento. Data: 25/11/2025. Autor: Terra Forte Serviços Administrativos Ltda.

4.1.5 6ª Vara Cível. Processo: 0813415-30.2025.8.12.0002. Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Assunto: Despejo por Inadimplemento. Data: 25/11/2025. Autor: Terra Forte Serviços Administrativos Ltda.

4.1.6 6ª Vara Cível. Processo: 0815152-10.2021.8.12.0002 (1420864-35.2021.8.12.0000). Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Defeito, nulidade ou anulação. Data: 16/06/2022. Autor: Antonio Celso Cortez.

4.1.7 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal. Processo: 0800661-16.2026.8.12.0101. Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível. Assunto: Transporte de Coisas. Data: 30/01/2026. Reqte: José Eduardo Coelho Costa, conforme Certidão de f dos autos.

4.1.8 **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO:** Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado CARLOS JOSÉ ALENCAR RODRIGUES



(CPF: 489.448.231-20), conforme Certidão estadual cível de fls. dos autos:

4.1.9 DOURADOS

4.1.10 4ª Vara Cível. Processo: 0804890-64.2022.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Prestação de Serviços. Data: 20/05/2022. Exeqte: Maria Aparecida da Silva Machado.

4.1.11 4ª Vara Cível. Processo: 0808586-11.2022.8.12.0002 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução. Data: 29/07/2022. Reqte: Afeife Mohamad Hajj.

4.1.12 3ª Vara Cível. Processo: 0813410-08.2025.8.12.0002. Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Assunto: Despejo por Inadimplemento. Data: 25/11/2025. Autor: Terra Forte Serviços Administrativos Ltda.

4.1.13 6ª Vara Cível. Processo: 0813415-30.2025.8.12.0002. Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Assunto: Despejo por Inadimplemento. Data: 25/11/2025. Autor: Terra Forte Serviços Administrativos Ltda.

4.1.14 6ª Vara Cível. Processo: 0815152-10.2021.8.12.0002 (1420864-35.2021.8.12.0000). Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Dano Ambiental. Data: 03/06/2015. Reqte: Ministério Público Estadual.

4.1.15 PONTA PORÁ

4.1.16 Juizado Especial Adjunto Cível. Processo: 0804436-28.2025.8.12.0019. Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível. Assunto: Prestação de Serviços. Data: 02/10/2025. Autor: Gisela Aparecida Cossi Okada.

4.1.17 PORTO MURTINHO

4.1.18 Vara Única. Processo: 0800180-28.2015.8.12.0040 (1400715-91.2016.8.12.0000). Ação: Ação Civil Pública. Assunto: Dano Ambiental. Data: 03/06/2015. Reqte: Ministério Público Estadual.

5 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

5.1 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 1 (um) dia, 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 1292 000579070341-7, favorecido: ILTO ANTONIO MARTINS, CNPJ: 50.946.693/0001-88 ou transferência eletrônica por PIX-chave nº 50946693000188, favorecido: ILTO ANTONIO MARTINS.

5.2 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).

5.3 PAGAMENTO PARCELADO: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar ao leiloeiro proposta formal de aquisição do bem, pelo valor de sua última oferta desde que não seja inferior ao valor da avaliação atualizada no 1º leilão, ou no 2º Leilão de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, especificando as condições, tais como: prazo, a modalidade de pagamento, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Em qualquer hipótese, será necessário:

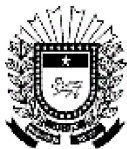
VI. O pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe o artigo 896, incisos I e II e seus parágrafos do CPC.

VII. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

Se a venda for concretizada a prazo, na Carta de Alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, § 1º do Código de Processo Civil.

4 PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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).

4.6 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).

5 **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 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro.

6 **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.

7 **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.

8 **DISPOSIÇÕES FINAIS:**

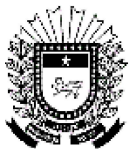
8.1 O interessado em oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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);

8.5 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).

8.6 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).

8.7 A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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).

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

8.9 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;

8.10 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;

8.11 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";

8.12 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.

9 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@viaileiloes.com.br, ilto@viaileiloes.com.br e no site www.viaileiloes.com.br.

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

10 Ficam desde logo intimados os executados, proprietários e fiéis depositários do bem, Primeira Linha Acabamentos Eireli (CNPJ nº 07.230.164/0001-54), por seu representante legal; Carlos José Alencar Rodrigues (CPF: 489.448.231-20), credor hipotecário 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. Eu, Benigna Louveira, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 23 de julho de 2026.