



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

6ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0121142-85.2005.8.12.0001

Exequente: Condo Espólio de Ademir Reolon e outros

Executado: NPQ Turismo LTDA.

NPQ Turismo LTDA., CNPJ/MF nº 01.086.016/0001-21, representada pela sócia Aparecida Afife Milan de Queiroz, CPF/MF nº 562.643.801-72, ambos com endereço na Av. Afonso Pena, 2081, Centro, CEP 79002-073, Campo Grande - MS e/ou Avenida Tenente-Aviador Pedro Correa Duncan, 56, Vila Carvalho, CEP 79080-220, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0029/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça, indicado pelo exequente à fl. 926-927 dos autos e designado pelo Exmo. Juiz de Direito, o Dr. Deni Luis Dalla Riva, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 1.786.052,25 (um milhão, setecentos e oitenta e seis mil, cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos), conforme cálculo atualizado até 29/05/2025, à fl. 942-943 dos autos, sujeito à futuras atualizações.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **25 de junho de 2025** até **25 de julho de 2025**, com encerramento a partir das 16:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor atualizado de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **01 de agosto de 2025**, com encerramento a partir das 16:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 60% do valor atualizado de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Imóvel urbano situado na Rua Tenente Aviador Pedro Correa Duncan, nº 56, designado por Lote "A-1", resultante do remembramento dos lotes nºs 14, 15, 16 e 17 da

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



quadra nº 03, da Vila Jardim América, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 105.191 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior: 01/25.527 a 01/25.530, Lº 02 ficha 01, em 04/09/1978, deste CRI), com área de 2.448 m², com os limites e confrontações seguintes: - ao SUL (frente) 48,00 m com a Rua Tenente Aviador Pedro Correa Duncan; ao NORTE (fundos), 24,00 m com parte do lote nº 11, 12,00 m com o lote nº 5 e 12,00 m com parte do lote nº 21; ao OESTE (lado direito) 48,00 m com o lote nº 18 e 12,00 m com parte do lote nº 21; ao LESTE (lado esquerdo) 48,00 m com o lote nº 13 e 12,00 m com o lote nº 11. Tudo de acordo com o memorial e planta elaborados por Daumer Santos Souza - CREA 1464/D-MS, aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade em 25/06/85, pelo processo nº 25.006/85. **Observações do Oficial de Justiça avaliador referente ao Laudo de Avaliação de fl. 898:** "... onde encontram-se edificadas: na frente - duas salas pequenas, onde funcionava o despacho, escritório em alvenaria, com dois pavimentos, contendo: no pavimento térreo - cozinha e 01 sala, 02 banheiros, depósito, 01 copa, 01 sala e casa de máquina, no pavimento superior - 02 salas e 01 banheiro; boxes para ônibus, cobertos com telhas galvanizadas, com postes e estruturas metálicas, outro prédio em alvenaria, com dois pavimentos, contendo: no pavimento térreo - 01 sala de auto elétrica, 03 quartos, 01 sala de almoxarifado com mezanino, lavanderia, outro depósito, 01 banheiro coletivo, no pavimento superior - 03 quartos para motorista e 01 banheiro, com área total construída de 1.210,15 metros quadrados, terreno todo calçado, imóvel sito à rua Tenente Aviador Pedro Correa Duncan, nº 56/60.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fl. 898, datado de 06/05/2024.

2.3. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 27/05/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, no valor de R\$ 1.085.498,88. Inscrição municipal: 5830230191.

2.4. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Não há ônus constantes na matrícula imobiliária.

3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S):

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) NPQ Turismo LTDA., CNPJ/MF nº 01.086.016/0001-21: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 6ª Vara Cível: autos nº 0019215-32.2012.8.12.0001 e 0121142-85.2005.8.12.0001; **3.1.2.** 9ª Vara do Juizado Especial Cível - Trânsito: autos nº 0000360-49.2024.8.12.0109 e 0034427-50.1999.8.12.0001 [1]. Conforme

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



certidão do cartório distribuidor de feitos federais do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) NPQ Turismo LTDA., CNPJ/MF nº 01.086.016/0001-21: **3.2.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 6ª Vara Federal: autos nº 0000396-38.2016.4.03.6000, 0001375-97.2016.4.03.6000, 0002513-07.2013.4.03.6000, 0004067-60.2002.4.03.6000, 0005904-77.2007.4.03.6000, 0005928-95.2013.4.03.6000, 0011133-81.2008.4.03.6000, 0011303-29.2003.4.03.6000, 0011394-07.2012.4.03.6000, 0014727-30.2013.4.03.6000, 5008228-66.2018.4.03.6000 e 5009523-36.2021.4.03.6000; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) NPQ Turismo LTDA., CNPJ/MF nº 01.086.016/0001-21: **3.3.** Comarca de Campo Grande: **3.3.1.** 1ª Vara do Trabalho: autos nº 0024614-04.2025.5.24.0001; **3.3.2.** 4ª Vara do Trabalho: autos nº 0017400-12.2009.5.24.0004;

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.2. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término da alienação, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC, TED ou PIX na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4.3. Da arrematação livre de ônus: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC);

4.5. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação/Termo de Alienação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e §1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 10 (dez) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

4.7. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

4.8. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de



que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

4.9. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.10. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Do acordo e remissão: Em caso de pagamento débito pelo devedor ou homologação de qualquer tipo de acordo, após a abertura da colheita de lance para o primeiro pregão, com suspensão da alienação, a comissão será devida, pelo devedor, em percentual de 3% sobre o valor do pagamento ou do acordo, conforme decisão de fl. 933 dos autos. Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



4.12. Da preferência aquisitiva: É reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º do CPC).

4.13. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.

Caso os executados e terceiros interessados não possuam advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não sejam encontrados para intimação pessoal (art. 889 do CPC), ficam os mesmos ciente da realização da alienação por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei.

Campo Grande - MS, 25 de junho de 2025.

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666