



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de
Campo Grande - MS.

Processo nº 0039323-68.2001.8.12.0001

Exequirente: Wajdi Ibrahim Construções e Empreendimentos LTDA.

Executado: Ana Lucia Nery Rigonato de Jesus e outros

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Ana Lucia Nery Rigonato de Jesus, CPF/MF nº 788.767.291-00, **seu cônjuge Hudson Franco de Jesus**, CPF/MF nº 697.653.321-49, ambos com endereço na Rua dos Dentistas, 35, Arnaldo Figueiredo, CEP: 79002-141, Campo Grande – MS e/ou Rua dos Advogados, 85, Arnaldo Figueiredo, CEP: 79043-091, Campo Grande – MS; **do executado Evaldo Avelino Boeri Staut**, CPF/MF nº 024.782.228-09, **seu cônjuge e executada Neuza Conti de Oliveira Boeri Staut**, CPF/MF nº 850.053.208-49, ambos com endereço na Rua Xavier Gomes da Silva, 132, Portal do Morumbi, CEP: 79904-314, Ponta Porã - 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, indicado pelo exequirente à fl. 788 dos autos e designado pelo juízo, 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\$ 590.724,00 (quinhentos e noventa mil e setecentos e vinte e quatro reais), atualizado até 21 de agosto de 2024, conforme cálculo à fl. 789 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação é de 31 de julho de 2025 e o início do prazo para recepção de propostas é de **03 de novembro de 2025** até **04 de dezembro de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **12 de dezembro de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 60% do valor de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As

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



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: Lote de terreno determinado sob o nº 08 da quadra nº 50, situada na Rua Panambi, s/n, Bairro Tiradentes, Campo Grande – MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 59.137 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande – MS (Transcrições Anteriores nºs 31.696, de 19/07/1954, e 31.331 de 07/06/1954; Lº. 3AG, E Lº.3AH, fls. 225, e 115, e Transcrição nº 26.270 e 23.890, Lº.3AD e Lº.3AB, fls. 76 e 187 e 300 deste registro de imóveis), medindo 12,00 metros por 30,00 metros, área total de 360,00 m². Limitando-se ao Norte com a Rua Panambi; ao Sul com o lote 18; ao Nascente com o lote 07; ao Poente com o lote 09. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente ao Laudo de Avaliação de fl. 769:** "...contendo edificado uma casa de alvenaria, toda murada, com calçada na frente, classe popular zona residencial, – Benfeitorias – Edificação residencial unifamiliar, uma casa em alvenaria padrão médio, com piso cerâmica, cobertura de telhas de Eternit, acabamento em reboco, tinta látex, esquadrias de ferro, instalações elétricas e hidráulicas. Ao exame visual externo, aparentemente idade de 20 anos e média conservação. Melhorias. Água tratada, rede coletora de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de água pluviais, guias e sarjetas, telefone e asfalto." **Observações desta empresa gestora de leilões: Diversamente do contido na avaliação supracitada, o terreno objeto da alienação não possui a edificação de uma casa.** Ficam os interessados cientes disto por meio do presente edital, valendo para todos os fins, o bem unicamente como um terreno, sem a edificação da casa descrita na referida avaliação, visto que inexistente. A casa descrita pelo oficial de justiça avaliador está situada no terreno vizinho (imóvel diverso), o qual não possui muro na lateral que o divide com o terreno objeto da alienação, conforme consulta à mapoteca SIMGEO da Prefeitura Municipal de Campo Grande e vistoria realizada in loco em 27/07/2025. Inclusive, na matrícula imobiliária não consta informação de construção, e nas avaliações realizadas anteriormente no processo, também foi certificada a inexistência de edificação, conforme fl. 468 "... não existindo no referido lote nenhuma edificação; existindo muro no lado esquerda na frente e nos fundos" - datada de 07/07/2015 e fl. 534 - datada de 02/07/2020.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme o Laudo de Avaliação de fl. 769, datado de 08/02/2024.

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



2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Ana Lucia Nery Rigonato de Jesus, CPF/MF nº 788.767.291-00, conforme Termo de Penhora, datado de 29/11/2013, à fl. 434 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 24/07/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor de R\$ 23.588,14. Inscrição imobiliária: 06720040083.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 06/59.137** - em 28/01/2014 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0039323-68.2001.8.12.0001, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Wajdi Ibrahim Construções e Empreendimentos LTDA. contra Evaldo Avelino Boeri Staut e outros;

3. AÇÕES CÍVEIS 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) **Ana Lucia Nery Rigonato de Jesus**, CPF/MF nº 788.767.291-00: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0908850-34.2025.8.12.0001 e 0910677-51.2023.8.12.0001; **3.1.2.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0039323-68.2001.8.12.0001; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Evaldo Avelino Boeri Staut**, CPF/MF nº 024.782.228-09: **3.2.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0039323-68.2001.8.12.0001; **3.3.** Comarca de Ponta Porã/MS: **3.3.1.** 3ª Vara Cível: autos nº 0802989-25.2013.8.12.0019, 0801190-15.2011.8.12.0019, 0600155-04.2011.8.12.0019, 0803863-58.2023.8.12.0019 e 0002980-04.2010.8.12.0019; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Neuza Conti de Oliveira Boeri Staut**, CPF/MF nº 850.053.208-49: **3.4.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.4.1.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0039323-68.2001.8.12.0001; **3.5.** Comarca de Ponta Porã/MS: **3.5.1.** Juizado Especial Adjunto Cível: autos nº 0803331-26.2019.8.12.0019; **3.5.2.** 2ª Vara Cível: autos nº 0803863-58.2023.8.12.0019; **3.5.3.** 3ª Vara Cível: autos nº 0600155-04.2011.8.12.0019, 0802989-25.2013.8.12.0019 e 0801190-15.2011.8.12.0019.

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. 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 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, 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 ou TED, 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);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: Parcelado 1: Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC, sem incidência de juros, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, do encerramento da alienação (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC). **Parcelado 2:** Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do leilão, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior.

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



4.5. 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 5 (cinco) 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, remissão e adjudicação: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a realização da alienação, será devida pelo(a)(s) executado(a)(s) ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Da preferência aquisitiva: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 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, 31 de julho 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