



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0836091-92.2013.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Acidente de Trânsito

Exequente(s): Antonio Aparecido Lopes e Fernanda Aliane Pinheiro Gomes

Executado(s): Adriana Peterossi Xavier Pereira

Marcus Vinícius de Oliveira Elias, Juiz(a) de Direito da 14ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande (MS), com endereço Rua da Paz, nº 14, 3º andar - Bloco I, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3624, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-14vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Adriana Peterossi Xavier Pereira, CPF/MF nº 528.042.081-68, seu cônjuge Deyves Xavier Pereira, CPF/MF nº 561.820.741-91, ambos com endereço na Rua Libero Badaró, 115, CEP 14870-540, Jaboticabal - SP e/ou R. Divino da Fonseca, 95, Jardim Morenã, CEP 79070-380, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Faz saber a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº **0836091-92.2013.8.12.0001**, movido por **Fernanda Aliane Pinheiro Gomes e Antonio Aparecido Lopes** contra **Adriana Peterossi Xavier Pereira**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, e regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.selectleiloes.com.br, o Leiloeiro Público Oficial nomeado, o Senhor **Maurício Sambugari Appolinário**, JUCEMS nº 48, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 238.750,21 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos), atualizado até 02 de dezembro de 2024, conforme cálculo às fls. 636-650 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **17 de novembro de 2025** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **24 de novembro de 2025** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) o(s) bem(ns) a quem ofertar o maior lance, em valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **28 de novembro de 2025** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

Modelo 504854 -M20407 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, 3º andar - Bloco I, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3624, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-14vciv@tjms.jus.br





2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Imóvel urbano situado na R. Divino da Fonseca, 95, determinado sob o lote de terreno nº 07 (sete), da quadra nº 02 (dois) do loteamento denominado Jardim Anápolis I, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 166.398 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande - MS (Registro Anterior: matrícula nº 167.000, livro 02, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS), dentro dos seguintes limites e confrontações: frente, 10,00 metros com a Rua Divino Fonseca; de um lado, 20,00 metros para o lote 08; de outro lado, 20,00 metros para o lote 06; fundos, 10,00 metros para o lote 25, perfazendo a área total de 200,00 m² (duzentos metros quadrados). Onde encontra-se edificado um prédio residencial em alvenaria, com área construída de 30,24 m², composto por 01 sala, 01 cozinha, dois quartos e 01 banheiro. **Informações constantes na matrícula imobiliária anterior: Averbação nº 02/167.000** - em 09/11/1994 - **Edificação** - A requerimento firmado por NIVEL TRANSPORTES, COMÉRCIO E CONSTRUÇÃO LTDA., datado de 14 de outubro de 1994, é feita presente averbação para consignar que no imóvel a que se refere a presente matrícula, foi edificado um prédio residencial em alvenaria, coberta de telhas, com a área construída de 30,24 m², situada na Rua Divino Fonseca, nº 95; contendo as seguintes dependências: 01 sala, 01 cozinha, dois quartos e 01 banheiro. Foi apresentado HABITE-SE sob Nº 13.219, processo nº 18.852/91 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 25/05/1994 e CND - do INSS sob Nº 220532, PCND Nº 00422294, série F, expedido pela agência local do INSS, em 06/10/1994. **Averbação nº 08/167.000** - em 18/06/2024 - Conforme Ofício nº 1.173, datado de 06.06.2024, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi matriculado sob o nº 166.398, livro 02, em data de 03.06.2024, na 2ª CRI desta Capital, ficando encerrada a presente matrícula. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fl. 620:** "...O terreno possui a frente murada e com portão de metal fechado. O local não é servido de asfalto. No terreno está edificado uma casa coberta com parte telha de cerâmica parte telha de fibroamianto, composta por cozinha/lavanderia, sala, copa, banheiro, 2 (dois) quartos e varanda/garagem. A área total construída é de aproximadamente 60,00 metros quadrados".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme Laudo de Avaliação, datado de 15/04/2024, à fl. 620 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Adriana Peterossi Xavier Pereira, CPF/MF nº 528.042.081-68, conforme Termo de Penhora, datado de 01/11/2023, à fl. 612 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em



12/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, no valor de R\$ 1.749,54.
Inscrição municipal: 8840100074.

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.01/166.398** - em 21/05/2024 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0836091-92.2013.8.12.0001, em trâmite na 14ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Fernanda Aliane Pinheiro Gomes e outro contra Adriana Peterossi Xavier Pereira.

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) **Adriana Peterossi Xavier Pereira**, CPF/MF nº 528.042.081-68: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 14ª Vara Cível: autos nº 0836091-92.2013.8.12.0001;

4. CONDIÇÕES DE VENDA:

4.1. Da arrematação pelo crédito: O exequente poderá participar do leilão e arrematar os bens utilizando-se do valor de seu crédito. Caso o exequente arremate os bens e seja o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC);

4.2. Da participação no leilão: Para participar do leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar do leilão, 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);

4.3. 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 do leilão, 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.

4.4. 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);

4.5. Da arrematação na modalidade parcelada: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário 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 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);

4.6. 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);

4.7. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, 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;

4.8. 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 conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação 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);

4.9. 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;

4.10. 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. Para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. 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 possam ofertar novos lances (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. 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 (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Do acordo e da remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a realização da alienação, será devida pelo(s) executado(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);

4.13. Das situações em que será devida a comissão do leiloeiro: A comissão será devida pelo arrematante ao leiloeiro público no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro 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;



4.14. 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).

4.15. 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 o executado não possua advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não seja encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica o mesmo ciente da realização do leilão 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 e afixado na sede deste Juízo.

Eu, Anatiele Rocha Auni Ibrahim, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Campo Grande (MS), 02 de outubro de 2025.

Marcus Vinícius de Oliveira Elias
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)