



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Torres e Costa LTDA-ME. (atual denominação Perola Comercio De Utilidades Domésticas LTDA.), CNPJ/MF nº 03.033.742/0001-01, por sua representante legal Keila da Cruz Costa Rodrigues, CPF/MF nº 822.035.041-53, com endereço na Rua Abolição, 730, Vila Santa Catarina, CEP 79840-220, Dourados - MS; Jesiel Torres dos Santos, CPF/MF nº 474.289.029-91, sua cônjuge e também executada, Lenilda Aparecida Ribas Torres, CPF/MF nº 801.784.999-00, ambos com endereço na Rua Joaçaba, 57, Centro, CEP 87900-000, Loanda - PR; e demais interessados.**

**Dra. Daniela Vieira Tardin**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº **0100664-82.2007.8.12.0002/02**, movido por **Gaze Abdo Sater** contra **Torres e Costa LTDA-ME. e outros**, 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](http://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\$ 947.852,40 (novecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos), atualizado até 01 de outubro de 2025, conforme cálculo às fls. 1978-1987 dos autos.

**1. DATAS DOS LEILÕES**

No **1º Leilão**, com **início** no dia **26 de janeiro de 2026** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **29 de janeiro de 2026** 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 atualizado de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor atualizado da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **05 de fevereiro de 2026** 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 **60% do valor atualizado de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**2.1. DESCRIÇÃO:** Imóvel urbano sito à Rua Joaçaba, 57, designado por lote de terreno sob nº 10, da Quadra nº 301, da planta geral da cidade e comarca de Loanda - PR. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 15.683 do Cartório de Registro de Imóveis de Loanda - PR (Título anterior: Transcrição nº 10.820, Livro 3-Q, do Cartório de Registro de Imóveis de Loanda - PR), possui área total de 588,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Fazendo frente para a Rua Joaçaba divisando aos fundos com o lote nº 08; ao





lado esquerdo com os lotes n°s 11, 12 e 13, e pelo lado direito com o lote n° 09, medindo 14,00 metros de frente por 42,00 metros da frente aos fundos. **Observações do avaliador, referente à avaliação de fls. 1071-1098:** “2.2. Considerações gerais: Na matrícula do imóvel, consta uma benfeitoria em madeira com área de 74,75m². Segundo Certidão Valor Venal, fornecido pela Prefeitura Municipal de Loanda/PR, no terreno avaliado consta edificado 2 benfeitorias com área total de 312,42m². Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo considerada a informação fornecida pela Prefeitura. 3. Objeto: 3.1 Tipo do bem: Imóvel Urbano - Lote de terreno com benfeitoria residencial. 3.2 Descrição técnica do bem: Lote urbano n° 10 da quadra n° 301, em meio de quadra, plano, de formato regular, medindo 14,00 metros de testada e 42,00 metros da frente aos fundos, com área de 588m², com benfeitorias residenciais com área de 312,42m² + piscina com área de aproximadamente 20,00m², localizado à Rua Joaçaba, 57 - Centro - Loanda/PR, conforme matrícula n° 15.683 - Cartório de Registro de Imóveis de Loanda/PR. Inscrição imobiliária: 01-02-023-0126. 6. Identificação e caracterização do bem avaliado: 6.2 Situação: O imóvel encontra-se ocupado. 6.3 Restrições do imóvel: Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado. 6.4 Benfeitorias: Segundo a Prefeitura Municipal de Loanda/PR, constam edificados no terreno avaliado as seguintes benfeitorias: Benfeitoria 1 - Edificação residencial em alvenaria, cobertura com telha de barro e área de 257,42m²; Benfeitoria 2 - Edificação residencial em alvenaria, cobertura com telha de barro e área de 55,00m². Através do Google Earth, foi possível ainda constar edificado no imóvel, uma piscina com área de aproximadamente 20,00m².”

**2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.145.000,00 (um milhão, cento e quarenta e cinco mil reais), conforme Petição e Laudo de Avaliação Ratificado, datados de 27/02/2023, às fls. 1071-1098 dos autos.

**2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.284.636,35 (um milhão, duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta e cinco centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IPCA (IBGE) até 01/10/2025, juntado aos autos.

**2.3. FIEL DEPOSITÁRIO:** O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com os(as) executados(as) Jesiel Torres dos Santos, CPF/MF n° 474.289.029-91 e Lenilda Aparecida Ribas Torres, CPF/MF n° 801.784.999-00, conforme Termo de Penhora e Depósito, datado de 16/10/2019, à fl. 183 dos autos.

**2.4. DÉBITOS:** Não há débitos tributários conforme Certidão Negativa de Débitos juntada aos autos, emitida em 21/10/2025 pela Prefeitura Municipal de Loanda - PR. Inscrição imobiliária: 01-02-023-0126. Cadastro: 1676.

**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. 05/15.683** - em 15/07/2010 - **PENHORA** - oriunda dos autos n° 0100664-82.2007.8.12.0002/02 (antigo n° 002.07.100664-0/002), em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Gaze Abdo Sater contra Torres e Costa LTDA-ME. e outros;



- **R. 06/15.683** - em 17/03/2023 - **PENHORA** - Tendo em vista o ACÓRDÃO, assinado digitalmente em data de 18.02.2020, pelo Relator Exmo Sr. Juiz Dr. Luiz Antônio Cavassa de Almeida, oriunda do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, extraída dos Autos nº 1414377-20.2019.8.12.0000 de AGRAVO DE INSTRUMENTO, em que é agravante JESIEL TORRES DOS SANTOS e agravado GAZE ABDO SATER, recebido através de malote digital em data de 16 de março de 2023, o qual fica arquivado em pasta própria deste Serviço Registral, o imóvel desta matrícula foi penhorado, tendo como valor da dívida de R\$ 399.777,29 (trezentos e noventa e nove mil, setecentos e setenta e sete reais e vinte e nove centavos);

### 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) **Torres e Costa LTDA-ME.** (atual denominação Perola Comercio de Utilidades Domésticas LTDA.), CNPJ/MF nº 03.033.742/0001-01: **3.1.** Comarca de Dourados/MS: **3.1.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0100664-82.2007.8.12.0002/01 e 0100664-82.2007.8.12.0002/02; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Jesiel Torres dos Santos**, CPF/MF nº 474.289.029-91: **3.1.** Comarca de Dourados/MS: **3.1.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0100664-82.2007.8.12.0002/01 e 0100664-82.2007.8.12.0002/02. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Lenilda Aparecida Ribas Torres**, CPF/MF nº 801.784.999-00: **3.1.** Comarca de Dourados/MS: **3.1.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0100664-82.2007.8.12.0002/01 e 0100664-82.2007.8.12.0002/02;

### 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](http://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 conterá 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). Conforme decisão de fl. 1189-1191 constitui direito da Leiloeira Judicial perceber comissão, a qual é devida a partir da publicação do edital de praça no órgão oficial. Para os casos de remição de execução (pagamento), transação, remição de bens, desistência da execução, renúncia e remissão, a comissão será devida no percentual supra estabelecido, a ser calculado sobre o valor da avaliação ou da execução, o que for menor, no prazo assinalado pelo juízo.

**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. Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência





abordada no art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**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](mailto:contato@selectleiloes.com.br), site [www.selectleiloes.com.br](http://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. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Benigna Louveira, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados, 02 de dezembro de 2025.