



Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s), Israel Moraes dos Santos, CPF/MF nº 608.607.231-00, com endereço na Rua Antônio Emilio de Figueiredo, 1758, Sala 02, Centro, CEP 79802-020, Dourados - MS; **João Alves dos Santos**, CPF/MF nº 028.569.301-82, com endereço na Rua Antônio Emilio de Figueiredo, 1758, Sala 02, Centro, CEP 79802-020, Dourados - MS, e/ou Rua Floriano Peixoto, 1134, Jardim América, CEP 79824-090, Dourados - MS, **seu cônjuge e também executada Doracy Moraes dos Santos**, CPF/MF nº 802.337.161-49, com endereço na Rua Floriano Peixoto, 1134, Jardim América, CEP 79824-090, Dourados - MS; 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 Execução de Título Extrajudicial nº **0809252-85.2017.8.12.0002**, movido por **Cooperativa de Crédito Sicoob Uni Sul MS** contra **Israel Moraes dos Santos 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, 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\$ 1.710.592,95 (um milhão, setecentos e dez mil, quinhentos e noventa e dois reais e noventa e cinco centavos), atualizado até 01 de setembro de 2025, conforme cálculo às fls. 411-412 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **17 de março de 2026** a partir das 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **23 de março de 2026** a partir das 15:00 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 **27 de março de 2026** a partir das 15:00 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 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: Direitos de aquisição de um terreno situado na Rua Ediberto Celestino de Oliveira, determinado pelo lote nº 20 (vinte), da quadra nº 26 (vinte e seis) do loteamento denominado Portal de Dourados, no perímetro urbano da cidade de Dourados - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 64.285 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Dourados - MS (Matrícula anterior nº 8.012 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Dourados - MS) medindo a área de 551,785 m², de forma irregular, com as seguintes confrontações: ao Norte -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDERSON CENTURION. Liberado nos autos digitais por M10473, em 26/01/2026 às 18:06:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0809252-85.2017.8.12.0002 e o código NW5j0yge.





36,42 metros - com o lote nº 21; ao Sul - 37,15 metros - com o lote nº 19; ao Leste - 15,01 metros - com o corredor público; ao Oeste - 15,00 metros - com a Rua Piauí. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à reavaliação de fl. 383:** "... Constatei no local que é um terreno baldio, sem edificações, completamente abandonado, mato alto, rua sem asfalto, sem esgoto, apenas iluminação elétrica e um trieiro de passagem de terra para acessar o local muito próximo do Córrego Laranja Doce terreno esse em completo abandono, tanto ele como os dos confrontantes muito matagal e abandono, não sendo acessado de carro, se chega no local apenas andando a pé". **Observação desta empresa gestora de leilões:** O imóvel em questão foi anteriormente arrematado pelo ora executado em 29/04/2008, através de carta de arrematação juntada à fl. 212 dos autos, contudo, o referido imóvel não foi registrado em seu nome, permanecendo no nome da proprietária constante na matrícula imobiliária, qual seja, Pronac Empreendimentos Civis Ltda., razão pela qual a penhora ocorreu sobre os direitos aquisitivos, conforme decisão de fl. 222-224.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), conforme Auto de Reavaliação, datado de 17/01/2025, à fl. 383 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) João Alves dos Santos, CPF/MF nº 028.569.301-82, conforme Termo de Penhora e Depósito, datado de 24/02/2021, à fl. 225 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme demonstrativos juntados à fl. 430-431 dos autos, emitidos em 25/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Dourados - MS, no valor de R\$ 3.275,79. Inscrição municipal: 00.02.31.43.060.000.0. Cadastro: 14671.

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. 01/64.285** - em 16/04/1996 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 94.200.5356-3, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Município de Dourados contra Pronac Empreendimentos Civis LTDA.;

- **R. 02/64.285** - em 16/04/2002 - **ARRESTO** - oriunda dos autos nº 0014322-78.2001.8.12.0002 (antigo nº 002.01.14322-1), em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Município de Dourados contra Pronac Empreendimentos Civis LTDA.;

- **R. 03/64.285** - em 30/04/2002 - **ARRESTO** - oriunda dos autos nº 0014321-93.2001.8.12.0002 (antigo nº 002.01.014321-3), em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Município de Dourados contra Pronac Empreendimentos Civis LTDA.;

- **R. 04/64.285** - em 11/05/2004 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0005716-27.2002.8.12.0002 (antigo nº 002.02.005716-6), em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Município de Dourados contra Pronac Empreendimentos Civis LTDA.;

- **AV. 05/64.285** - em 19/03/2007 - **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA** - De conformidade com o Ofício nº 207/2007/rcs expedido pela 7ª Vara Cível da Comarca de



Dourados - MS, aos 29 de janeiro de 2007, extraído dos autos nº 0014321-93.2001.8.12.0002 (antigo nº 002.01.014321-3) de Execução Fiscal e Termo de Conversão de Arresto em Penhora expedido aos 22 de abril de 2003, procedo averbação da CONVERSÃO do arresto registrado sob nº 03 em PENHORA;

- **AV. 07/64.285** - em 05/09/2007 - **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA** - Conforme Termo de Conversão de Arresto em Penhora, lavrado aos 24 de Agosto de 2007, extraído dos autos nº 0003027-68.2006.8.12.0002 (antigo nº 002.06.003027-7) de execução fiscal, corre pela 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, procedo averbação da CONVERSÃO do arresto registrado sob nº 06 em PENHORA;

- **R. 09/64.285** - em 15/03/2018 - **ARRESTO** - oriunda dos autos nº 0808493-24.2017.8.12.0002, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Município de Dourados contra Pronac Empreendimentos Civis LTDA.;

- **AV. 10/64.285** - em 15/08/2018 - **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA** - De conformidade ao Termo de Conversão de Arresto em Penhora, emitido aos 09 de Agosto de 2018, expedido pela 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, extraído dos Autos nº 0808493-24.2017.8.12.0002 - Processo Digital - Controle: 2017/001696, Ação de Execução Fiscal procedo a averbação da Conversão do Arresto registrado sob nº 09 em Penhora;

- **R. 13/64.285** - em 12/04/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0809252-85.2017.8.12.0002, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Cooperativa de Crédito Sicoob Uni Sul MS contra Israel Moraes dos Santos 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) **Israel Moraes Dos Santos**, CPF/MF nº 608.607.231-00: **3.1.** Comarca de Dourados/MS: **3.1.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0809252-85.2017.8.12.0002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **João Alves dos Santos**, CPF/MF nº 028.569.301-82: **3.2.** Comarca de Dourados/MS: **3.2.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0809252-85.2017.8.12.0002. Constan os seguintes processos que poderão referir-se a homônimos: Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0821718-42.2002.8.12.0001 e 0927218-82.2011.8.12.0001; 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações de Dourados/MS: 0006221-62.1995.8.12.0002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Doracy Moraes dos Santos**, CPF/MF nº 802.337.161-49: **3.3.** Comarca de Dourados/MS: **3.3.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0809252-85.2017.8.12.0002;

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 remissão será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação ou débito/acordo, o que for menor, conforme decisão de fl. 396 (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); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; 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, 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, Ederson Centurion, Chefe de Cartório em Substituição, conferi-o e o subscrevi. Dourados, 26 de janeiro de 2026.



CERTIDÃO CARTORÁRIA

Processo nº: 0809252-85.2017.8.12.0002

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Uniprime Dourados - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde, das Ciências e das Artes de Dour

Executado: Israel Moraes dos Santos e outros

Certifico para os devidos fins que o edital de leilão de f. 439-444 foi publicado no Diário da Justiça n. 5797, f. 20-2, na data de 28.1.2026. Nada mais.

Certifico, ainda, que, nesta mesma data, referido edital foi publicado no mural desta Vara.

Dourados, 28 de janeiro de 2026.

Ederson Centurion

Analista Judiciário

(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDERSON CENTURION. Liberado nos autos digitais por M10473, em 28/01/2026 às 17:13:59. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0809252-85.2017.8.12.0002 e o código rmZhPVWv.

