

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Ricardo Achutti Poerner, M.M^o. Juiz de Direito da 1^a Vara Cível da Comarca de Jardim - MS, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei n^o 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCEMS sob o n^o 097, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0801243-67.2018.8.12.0013. EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A. **EXECUTADO:** JANES MALTINER DOS SANTOS. **TERCEIRO INTERESSADO:** PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM.

LEILÃO/DATAS: O 1^o leilão terá início em **23/11/2026 às 14:00** com encerramento em **26/11/2026 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1^o Leilão, terá início imediatamente o 2^o Leilão, que se encerrará em **15/12/2026 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - Imóvel urbano matriculado sob n^o 16.834 do 1^o Serviço Notarial e Registral de Jardim/MS, consistente no lote de terreno n^o 44 (quarenta e quatro), da quadra n^o 04 (quatro), com área de 336,00 m², situado no loteamento Residencial Colibri, em Jardim/MS. Conforme matrícula, mede 14,00 metros de frente para a Rua Rodrigo Peixoto, lado par da numeração, esquina com a Rua Ágata; 23,00 metros pelo lado direito, confrontando com a Rua Ágata; 25,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n^o 45; e 14,00 metros nos fundos, confrontando com o lote n^o 43. Segundo o Auto de Avaliação de fls. 262/268, o terreno não possui benfeitorias e não dispõe de infraestrutura, dependendo inclusive da abertura da rua para acesso.

ÔNUS: Constatam registros de penhora sobre o imóvel: (i) penhora vinculada a estes autos n^o 0801243-67.2018.8.12.0013, em favor do Banco do Brasil S/A, com valor da ação indicado na matrícula de R\$ 117.868,18; (ii) penhora dos autos n^o 0801415-77.2016.8.12.0013, também em favor do Banco do Brasil S/A, com valor da ação indicado de R\$ 155.272,15; e (iii) penhora dos autos n^o 0800385-07.2016.8.12.0013, em favor de HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo, com valor da ação

indicado de R\$ 129.612,01.

IPTU: De acordo com pesquisa realizada junto à Prefeitura de Jardim, constam R\$ 2.353,52 (dois mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos), que não serão de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais) avaliado em julho de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 44.996,97 (quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e seis reais e noventa e sete centavos), atualizado em outubro de 2026 pelo INPC-IBGE.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme arts. 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC. Os valores da avaliação e dos débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

Dr. Ricardo Achutti Poerner
Juiz(a) de Direito