



EDITAL DE LEILÃO

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Raul Ramirez, CPF/MF nº 840.406.378-87, seu cônjuge e executada Maria Helena Nardis de Oliveira, CPF/MF nº 661.617.111-68, ambos com endereço na Rua Valdemar Caetano, 297, Itapoã, CEP 79740-000, Ivinhema - MS, e/ou Rua Gentil Barbosa de Castro, 484, Itapoã, CEP 79740-000, Ivinhema - MS, e/ou Rua Gentil Barbosa de Castro, 508, WR Móveis Planejados, Itapoã, CEP 79740-000, Ivinhema - MS; e demais interessados.

Dr.(a) Rodrigo Barbosa Sanches, Juiz de Direito em Substituição da 2ª Vara da Comarca de Ivinhema, 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 **0802157-95.2022.8.12.0012**, movido por **José André Rocha de Moraes e João Paulo Hidalgo de Moraes** contra **Raul Ramirez e outra**, 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\$ 93.199,52 (noventa e três mil, cento e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), atualizado até 01 de maio de 2025, conforme cálculo à fl. 412 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **15 de dezembro de 2025** a partir das 13:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **17 de dezembro de 2025** a partir das 13:00 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 **19 de dezembro de 2025** a partir das 13:00 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: Imóvel urbano situado na Rua Gentil Barbosa de Castro, 496, designado por Lote 02 da Quadra 28 do loteamento Cidade de Ivinhema, bairro Itapoã, no perímetro urbano da cidade e comarca de Ivinhema - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 8.545 do Cartório de Registro de Imóveis de Ivinhema - MS (Registros Anteriores: 3 (inscrição), fl. 17, livro 8-A (Registro Especial), do CRI da comarca de Nova Andradina - MS e 18.155 (transcrição) do CRI da comarca de Dourados - MS. Possui área de 432,00 m², com os limites e





confrontações seguintes: O imóvel está limitado pela Rua 8, onde mede 12,00 metros; pelo lote 3, onde mede 36,00 metros; pelo lote 74, onde mede 12,00 metros; e pelo lote 1, onde mede 36,00 metros. Memorial descritivo datado de 02/02/1998 e assinado por Sergio da Silva Pereira, engenheiro agrônomo, inscrito no CREA, com visto n. 8754/MS. Apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (n. 702349), cuja sexta via fica arquivada em pasta apropriada no cartório". **Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbação nº 02/8.545** - em 13/02/1998 - **Localização do imóvel** - Nos termos da escritura pública objeto do R-1-8.545, faz-se a presente averbação no sentido de ficar constando que o imóvel supra matriculado está localizado à Rua Gentil Barbosa de Castro, aproximadamente a 12,00 metros da Rua Valdemar Caetano, lado par do logradouro. **Averbação nº 06/8.545** - em 06/07/2021 - **Cadastro na prefeitura** - Conforme a certidão municipal que instruiu a escritura publica acima mencionada, o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de Ivinhema - MS sob o nº 4832 e inscrição imobiliária 004006 28 2001. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente ao Auto de Individualização da Avaliação dos Imóveis de fl. 379:** "... encontra-se edificado um salão comercial/fábrica/escritório conjugado com conexão ao lote 03, medindo 310,00 m². **Observação da empresa gestora de leilões nomeada:** No cadastro municipal da prefeitura juntado aos autos consta que a área construída existente no referido imóvel (lote 02 da quadra 28) é de 217,50 m². Constitui ônus do interessado na arrematação verificar previamente eventuais divergências entre os tamanhos de área construída e de terreno mencionados na avaliação, cadastro municipal e àquela de fato existente no imóvel, visto que adquire o bem no estado em que se encontra, sem garantia, conforme art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 549.102,00 (quinhentos e quarenta e nove mil e cento e dois reais), conforme Auto de Individualização da Avaliação dos Imóveis, datado de 28/06/2024, à fl. 379 dos autos.

2.3. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 06/11/2025 pela Prefeitura Municipal de Ivinhema - MS, no valor de R\$ 6.270,48. Inscrição municipal: 004006282, código do imóvel: 000004832.

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

- **AV. 08/8.545** - em 22/03/2024 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** - autos de Execução de Título Executivo Extrajudicial nº 0801214-15.2021.8.12.0012, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Ivinhema - MS, movido por Maria Clair Gomes Ocanha e outro contra Raul Ramirez;

- **R. 09/8.545** - em 22/11/2024 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0801214-15.2021.8.12.0012, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Ivinhema - MS, movido por Maria Clair Gomes Ocanha e outro contra Raul Ramirez;

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(A)S EXECUTADO(A)S:

Conforme consulta no site do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, constam as seguintes



ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Raul Ramirez**, CPF/MF nº 840.406.378-87: **3.1.** Comarca de Ivinhema/MS: **3.1.1.** 1ª Vara: autos nº 0801214-15.2021.8.12.0012; **3.1.2.** 2ª Vara: autos nº 0802157-95.2022.8.12.0012. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Maria Helena Nardis de Oliveira**, CPF/MF nº 661.617.111-68: **3.2.** Comarca de Ivinhema/MS: **3.2.1.** 2ª Vara: autos nº 0802157-95.2022.8.12.0012;

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. 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. Ivinhema - MS, 13 de novembro de 2025.

Rodrigo Barbosa Sanches
Juiz de Direito em Substituição
(assinado por certificação digital)