



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Vara Única da Comarca de Porto Murtinho - MS.

Processo n° 0800338-15.2017.8.12.0040

Exequente: Marcus Vinicius Santana Araújo

Executado: José Moraes Neto e outros

Editor de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), José Moraes Neto, CPF/MF nº 209.335.419-53, com endereço na Rua Júlio Barone, 178, Monte Castelo, CEP: 79002-311, Campo Grande – MS; **Espólio de Jairo de Oliveira**, CPF/MF nº 090.480.221-34, **representado por sua inventariante e executada Antônia de Lourdes Cruz de Oliveira**, CPF/MF nº 164.207.991-04, com endereço na Rua Uberlândia, 277, Vila Rosa Pires, CEP: 79004-500, Campo Grande – MS; **ao coproprietário do imóvel Jairo de Oliveira Junior**, CPF/MF nº 782.745.671-53, **seu cônjuge Fabiana Cristina Boscolo Vieira**, CPF/MF nº 877.726.551-34, ambos com endereço na Rua Texaco, 229, Jardim Jockey Clube, CEP: 79080-090, Campo Grande – MS; **ao coproprietário do imóvel Espólio de Djair Francisco dos Santos**, CPF/MF nº 106.510.551-72, **representado por sua inventariante Nilza Alves dos Santos**, CPF/MF nº 140.874.801-00, com endereço na Rua Marques de Lavradio, 499, Jardim São Lourenço, Parque Residencial Tupinambás, CEP: 79041-907, Campo Grande – MS; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, indicado pelo exequente à fl. 1293-1295 dos autos e designado pelo juízo, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 150.959,94 (cento e cinquenta mil, novecentos e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos), atualizado até 01 de março de 2024, conforme cálculo à fl. 1066 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

Publicação dos anúncios em **04 de novembro de 2025** e encerramento da alienação em **14 de janeiro de 2026** a partir das 14:00 horas (horário local), **por valor igual ou superior ao valor de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as





demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Imóvel urbano situado na Rua 13 de Maio, 2110, constituído pelo lote de terreno designado pela letra "B" da Rua 13 de Maio, bairro Vila Cidade, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 132.172 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior: Transcrição nº 98.146, livro 3-BS, fls. 55, em 18/10/1973 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS), e conforme descrição constante na matrícula imobiliária, medindo e limitando-se: "12,555 metros ao Poente, com a Rua 13 de Maio; 17,70 metros ao Sul, com herdeiros de Shoei Arakaki; ao Nascente, uma linha de 8,50 metros dividindo com quem de direito; daí deflete a esquerda numa linha de 7,10 metros dividindo com quem de direito; daí deflete a esquerda numa linha de 4.055,00 metros dividindo com quem de direito; daí segue em direção à Rua 13 de Maio, numa linha de 1.060,00 metros dividindo com o lote A, formando a área total de 1.934,330 metros quadrados, existindo no local, 02 salões sob nº 212 e 216". (**Observação importante:** A descrição acima foi retificada conforme averbação nº 05 da referida matrícula.) **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à Avaliação de fls. 1249-1251:** "... Um prédio comercial situado na Rua 13 de Maio, nº 2110, nesta cidade. Referido imóvel está em região centralizada e bem valorizada desta urbe. O local é destinado ao comércio. Possui área total construída de 198,433 m², está dividido em várias salas abertas, com uma copa, cozinha, um banheiro masculino e um feminino e quarto de descanso. A edificação está em bom estado de conservação e de manutenção, bem como está servida de todos melhoramentos públicos possíveis". **Informações constantes na matrícula imobiliária:** **Averbação nº 05/132.172** - em 24/09/2009 - **Averbação de Retificação** - Procede-se a esta averbação para retificar a descrição do imóvel objeto desta matrícula no que segue: a metragem do lote com a Rua 13 de Maio é de 10,60 metros e a área total do terreno é de 198,4330 metros quadrados, conforme pode se verificar na transcrição 98.146, livro 3BS.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 962.000,00 (novecentos e sessenta e dois mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 1249-1251, datado de 09/05/2025.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Antônia de Lourdes Cruz de Oliveira, CPF/MF nº 164.207.991-04, conforme Termo de Penhora datado de 08/01/2025, à fl. 1237 dos autos.



2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 23/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, no valor de R\$ 166.589,86. Inscrição municipal: 5540080072.

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

- **AV. 15/132.172** – em 12/09/2023 - **INDISPONIBILIDADE** - do quinhão pertencente a Jairo de Oliveira Junior, oriunda dos autos nº 0025933-19.2016.5.24.0002, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campo Grande - MS, movido por Cibely dos Santos Goulart do Nascimento contra Pax São Judas Tadeu Serviços Postumos Ltda-ME e outros;
- **AV. 16/132.172** - em 28/03/2024 - **INDISPONIBILIDADE** - do quinhão pertencente a Jairo de Oliveira Junior, oriunda dos autos nº 0000120-32.2012.5.24.0001, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Campo Grande - MS, movido por Tanis Baltazar dos Santos contra Pax São Judas Tadeu Serviços Postumos Ltda-ME e outros;
- **AV. 17/132.172** - em 12/06/2024 - **PENHORA** - (fração ideal de 66% do imóvel) oriunda dos autos nº 0800255-86.2023.8.12.0040, em trâmite na Vara Única do Comarca de Porto Murtinho - MS, movido por Humberto Ivan Massa contra José Moraes Neto;

3. AÇÕES JUDICIAIS 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) **José Moraes Neto**, CPF/MF nº 209.335.419-53: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0904702-77.2025.8.12.0001, 0903382-60.2023.8.12.0001, 0931749-31.2022.8.12.0001, 0904387-59.2019.8.12.0001, 0929173-12.2015.8.12.0001, 0919340-09.2011.8.12.0001, 0916941-07.2011.8.12.0001, 0912747-61.2011.8.12.0001, 0913189-61.2010.8.12.0001, 0910445-93.2010.8.12.0001, 0908338-47.2008.8.12.0001 e 0057533-65.2004.8.12.0001; **3.1.2.** 3ª Vara Cível: autos nº 0022035-92.2010.8.12.0001; **3.1.3.** 11ª Vara Cível: autos nº 0800019-04.2016.8.12.0001; **3.2.** Juizado Especial Central de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 6ª Vara do Juizado Especial - Fazenda Pública: autos nº 0813753-68.2025.8.12.0110; **3.3.** Comarca de Porto Murtinho/MS: **3.3.1.** Vara Única: autos nº 0800255-86.2023.8.12.0040, 0800252-34.2023.8.12.0040, 0800249-79.2023.8.12.0040 e 0800338-15.2017.8.12.0040; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Espólio de Jairo de Oliveira**, CPF/MF nº 090.480.221-34: **3.4.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.4.1.** Vara de Campo Grande -



Execução Fiscal: autos nº 0904716-61.2025.8.12.0001 e 0032864-79.2003.8.12.0001; **3.4.2.** 3ª Vara de Família e Sucessões: autos nº 0805866-06.2024.8.12.0001 e 0825667-78.2019.8.12.0001; **3.4.3.** 11ª Vara Cível: autos nº 0838999-44.2021.8.12.0001 e 0033167-68.2018.8.12.0001; **3.5.** Comarca de Porto Murtinho/MS: **3.5.1.** Vara Única: autos nº 0800255-86.2023.8.12.0040, 0800338-15.2017.8.12.0040 e 0000012-21.1999.8.12.0040; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Antônia de Lourdes Cruz de Oliveira**, CPF/MF nº 164.207.991-04; **3.6.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.6.1.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0032864-79.2003.8.12.0001 e 0907401-90.2015.8.12.0001; **3.6.2.** 3ª Vara de Família e Sucessões: autos nº 0805866-06.2024.8.12.0001 e 0825667-78.2019.8.12.0001; **3.6.3.** 4ª Vara de Fazenda Pública e de Registros Públicos: autos nº 0849232-61.2025.8.12.0001 e 0823272-74.2023.8.12.0001; **3.6.4.** 11ª Vara Cível: autos nº 0838999-44.2021.8.12.0001 e 0033167-68.2018.8.12.0001; **3.6.5.** 12ª Vara Cível: autos nº 0812593-49.2022.8.12.0001; **3.6.6.** 13ª Vara Cível: autos nº 0854900-47.2024.8.12.0001; **3.7.** Juizado Especial Central de Campo Grande/MS: **3.7.1.** 11ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0821575-50.2021.8.12.0110; **3.8.** Comarca de Porto Murtinho/MS: **3.8.1.** Vara Única: autos nº 0800255-86.2023.8.12.0040, 0800252-34.2023.8.12.0040, 0800249-79.2023.8.12.0040, 0800338-15.2017.8.12.0040 e 0000012-21.1999.8.12.0040;

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, 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);

4.2. 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 da alienação, 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.

4.3. 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);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito antes do encerramento da alienação, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação. 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);

4.5. 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);

4.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação/Termo de Alienação, 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.

4.7. 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 individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação 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);



4.8. 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;

4.9. 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. Sobreindo 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 tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

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

4.11. 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).

4.1. 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 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 da alienação 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.

Campo Grande - MS, 04 de novembro de 2025.

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)