

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0805863-18.2019.8.12.0101

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória

Exequente(s): Escola de Recreação e Ensino Fundamental Novos Tempos do Saber Ltda - Me

Executado(s): Rodrigo Reis Pinheiro

Caio Márcio de Britto, Juiz(a) de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: 67-3902-1905, Dourados-MS - E-mail: dou-1je@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr(a). Davi Borges de Aquino, Leiloeiro(a)(s) Oficial(is), regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 54, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 26 de setembro de 2025, às 14 horas, e se encerrara no dia 30 de setembro de 2025, às 14 horas.

2º LEILÃO – 30 de setembro de 2025, às 14 horas, e se encerrara em 07 de outubro de 2025, às 14 horas.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.alfaleiloes.com, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 14 horas (horário de Brasília), do dia **26/09/2025**, com término às 14 horas (horário de Brasília), do dia **30/09/2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO sem interrupção e com término no dia **07/10/2025**, às 14 horas (horário de Brasília), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1- O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

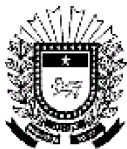
1.2 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

Observação: Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Fração ideal correspondente a 10% (dez por cento) de um imóvel comercial com 219,36m² de área construída e 360m² de área de terreno (total), anteriormente descrito como: Um terreno determinado pelo nº 15 da quadra nº 06, situado no loteamento denominado Jardim Rigotti, no perímetro urbano da cidade de Dourados/MS, medindo a área de 12x30m, ou seja, 360m², dentro das confrontações descritas na correspondente matrícula imobiliária.

2.1 - As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.alfaleiloes.com, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s)





conservação. 2.2 – O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. 2.3 – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: RODRIGO REIS PINHEIRO (CPF/MF Nº 984.432.081-04)

Observação: Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), do total do imóvel, sendo que o valor da fração ideal leiloadada equivale ao valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil), em 10/02/2023.

5) ÔNUS/DÉBITOS: Registro: R. 10, Data: 06/07/2023, Ato: Penhora Exequenda, Processo/Origem Ato: Proc. nº 0805863-18.2019.8.12.0101, Credor: Escola De Recreação E Ensino Fundamental Novos Tempos Do Saber Eireli - ME.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 9.620,03 (nove mil, seiscentos e vinte reais e três centavos) em 21/05/2024.

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. 7.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. 7.2 – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. 8.1 – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 8.2 – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. 8.3 – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 8.4 – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 8.5 – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).



9) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **9.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) RODRIGO REIS PINHEIRO (CPF/MF Nº 984.432.081-04), e seu cônjuge, LEISY ROMEIRO SILVEIRA (CPF/MF Nº 978.825.181-15), e ainda, os eventuais: coproprietários: MARIA AMELIA DOS REIS PINHEIRO (CPF/MF Nº 475.662.721-87), EMERSON DOS REIS PINHEIRO (CPF/MF Nº 528.534.201-59), e seu cônjuge, YONE LIBORIO DE ALENCAR (CPF/MF Nº 661.808.481-49), ELAINE REIS PINHEIRO LOURENTE (CPF/MF Nº 783.208.441-34), e seu cônjuge, SERGIO PAULO LOURENTE (CPF/MF Nº 436.637.881-72), JAMIL PINHEIRO JUNIOR (CPF/MF Nº 892.173.301-91), e seu cônjuge, FABIANA LOURENCO DA SILVA (CPF/MF Nº 879.859.851-15), e FLAVIO CESAR DOS REIS PINHEIRO (CPF/MF Nº 854.714.111-68), e seu cônjuge MAIARA DE OLIVEIRA BARRIOS (CPF/MF Nº 954.099.551-53); promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Letícia Cerutti Facco, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 20 de agosto de 2025.

Caio Márcio de Britto
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)