



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VARA ÚNICA – FORO DE ITAQUIRAÍ – TJ/MS
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTOS Nº S 375/2016 E 379/2016)

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **HERNANDES & HERNANDEZ LTDA ME (CNPJ/MF Nº 02.031.342/0001-02); MARCELO FERNANDO MENDONÇA HERNANDES (CPF/MF Nº 807.047.001-15)** e seu conjugê, se casado for; bem como do credor **BANCO DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Anderson Do Amaral Lima Silva, da Vara Única – Foro de itaquiraí, Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Ordinária Condenatória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CPF/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **HERNANDES & HERNANDEZ LTDA ME (CNPJ/MF Nº 02.031.342/0001-02)** e **MARCELO FERNANDO MENDONÇA HERNANDES (CPF/MF Nº 807.047.001-15)**, nos autos do **Processo nº 0800453-08.2014.8.12.0051**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos descritos abaixo, nos termos do Provimento nº 375/2016 E 379/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Mato Grosso, nº 1600, Centro, Itaquiraí/MS – CEP: 79965-059 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 347,40m² de área construída e 388,20m² de área de terreno, ante-riormente descrito como lote urbano 04, da quadra 07, com a área de 388,20m², localizado no lado par da Avenida Mato Grosso e a 36m da Rua Bahia, na cidade e Comarca de Itaquiraí, Estado de Mato Grosso do Sul, com os seguintes limites e confrontações: ao norte: 12m com o lote 04-A; ao sul: 12m com a Avenida Mato Grosso; ao leste: 32,35m com o lote 03 e à oeste: 32,35m com o lote 01.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	1.576	Oficial de Registro de Imóveis de Itaquiraí/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	21/08/2012	Hipoteca	-	Banco do Brasil

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 02, será extinta.

OBS.02: O imóvel é composto por um salão comercial (térreo) com cozinha e banheiro e apartamento residencial, com suíte, 2 (dois) quartos, banheiro, sala, cozinha, lavanderia (Auto de Avaliação às fls. 325).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 750.000,00 (Nov/2022 – Avaliação às fls. 325 – Homologação às fls. 350/356).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 866.500,51 (Jan/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Santo Caobianco, nº , , Centro, Itaquiraí/MS – CEP: 79965-069 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote urbano 04-A, da quadra 07, com a área de 388,20m², localizado no lado ímpar da Rua Santo Caobianco e a 36m da Rua Bahia, na cidade e Comarca de Itaquiraí, Estado de Mato Grosso do Sul, com os seguintes limites e confrontações: ao norte: 12m com a Rua Santo Caobianco; ao sul: 12m com o lote 04; ao leste: 32,35m com o lote 03; à oeste: 32,35m com os lotes 01 e 02.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	1.577	Oficial de Registro de Imóveis de Itaquiraí/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	21/08/2012	Hipoteca	-	Banco do Brasil

OBS.: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 01, será extinta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 100.000,00 (Nov/2022 – Avaliação às fls. 325 – Homologação às fls. 350/356).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 115.533,40 (Jan/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 03- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Mato Grosso, nº 1600, , Centro, Itaquiraí/MS – CEP: 79965-059 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 480,36m² de área construída e 2.329,20m² de área de terreno, anteriormente descrito como lote urbano 03, da quadra 07, com a área de 2.329,20m², localizado no lado par da Avenida Mato Grosso esquina com a Rua Bahia, situado na cidade e Comarca de Itaquiraí, Estado de Mato Grosso do Sul. Imóvel georreferenciado conforme descrição da correspondente Matrícula

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	977	Oficial de Registro de Imóveis de Itaquiraí/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	21/08/2022	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 03, será extinta.





OBS.: 02: Imóvel comercial (Hotel), constituído por 19 (dezenove) apartamentos com banheiros, recepção/escritório, cozinha, banheiro (Auto de Avaliação às fls. 325).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.250.000,00 (Nov/2022 – Avaliação às fls. 325 – Homologação às fls. 350/356).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.599.501,53 (Jan/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: A executada Hernandez & Hernandez LTDA ME impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente os imóveis. A impugnação foi rejeitada e o valor de avaliação foi homologado (Fls. 350/356). Da decisão não houve recurso.

OBS. 02: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.100.000,00 (Nov/2022 – Avaliação à fls. 325).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.581.535,44 (Jan/2026 – Avaliação à fls. 325). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.670.638,82 (Dez/2025 - Fls. 496).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de março de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 24 de abril de 2026 às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 24 de abril de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 27 de maio de 2026, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 12 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do INPC e juros de 1% ao mês e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob nº 54, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal gerada no <https://www.tjms.jus.br/servicos/depositos-judiciais/emissao-guia-de-deposito>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigos 32 do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de





interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1507, DT. 111, Edifício Evolution Business Center – Royal Park - CEP 79031-010 - Campo Grande/MS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Campo Grande, 29 de janeiro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ANDERSON DO AMARAL LIMA SILVA
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

