

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA:	LARISSA DITZEL CORDEIRO AMARAL
PROCESSO Nº.	0803549-42.2018.8.12.0002 - Cumprimento de sentença
VARA:	2ª Vara Cível
COMARCA:	Dourados do Estado de Mato Grosso do Sul
EXEQUENTES:	VIVIANE DE OLIVEIRA SPESSATTO (CPF/MF 006.567.771-41), ARI SPESSATTO (CPF/MF 146.547.171-53) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO:	BETA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF 00.468.867/0001-76) por meio de seus representantes legais;
INTERESSADOS:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGE DAS ROSAS. PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS. PROCESSO Nº 0804171-29.2015.8.12.0002 , em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados do Estado de Mato Grosso do Sul.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEIS:	(A) – 01 (UM) APARTAMENTO 24, “EDIFÍCIO VILLAGE DAS ROSAS”, terceiro pavimento, localizado na Rua Aurora Augusta de Matos nº 3410, esquina com a Rua Izzat Bussuan, com área construída de 82,57 m², sendo 71,17 m² de área privativa e 11,3983 de área de uso comum, contendo 4,16% de cota do terreno, contendo 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) copa/cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) banheiro social; 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte e 01 (uma) vaga de garagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: AO NORTE: com a área comum; AO SUL: com a área comum; AO LESTE: com a área comum; AO OESTE: com o apartamento nº 25. Sendo que a dita unidade acha-se construída no imóvel denominado lote 11A da Quadra 01 (um), remembrado dos lotes 11, 12 e 13 da quadra 01, situado no loteamento denominado “BAIRRO JARDIM” zona urbana desta cidade, com frente para a Rua Izzat Bussuan nº 395, lado ímpar, esquina com a Rua Aurora Augusta de Matos, de formato irregular, com a área de 1.396,35m² (hum mil trezentos e noventa e seis vg trinta e cinco metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte: 32,79 metros com o lote 14; Ao Sul: 32,46 metros com a Rua Izzat Bussuan; Ao Leste: 42,80 metros com parte do lote 10; Ao Oeste: 42,80 metros com a Rua Aurora Augusta de Matos. Matrícula Anterior nº 155.263. CADASTRO MUNICIPAL: 00.01.24.12.131.024.1. MATRÍCULA Nº 155.263 (ATUAL 12.289) DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DOURADOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.
-----------------	---

AValiação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) em 18 de dezembro de 2025.

ONUS: Consta nas fls. 418 o **TERMO DE PENHORA** dos bens referente ao processo epígrafe. Consta no **R.01 – PENHORA**, extraída do processo nº 0804171-29.2015.8.12.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados do Estado de Mato Grosso do Sul. Não foi possível realizar a consulta acerca da existência de débitos condominiais relativos à unidade leiloada. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 3.688,35 (três mil, seiscentos e oitenta e oito reais e trinta e cinco centavos) em 25 de agosto de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130 § único do CTN,

bem como entendimento firmado pelo STJ (REsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), quanto aos débitos fiscais, e do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, quanto aos débitos condominiais, não recaindo sobre o arrematante responsabilidade pessoal por tais débitos, nos termos dos dispositivos acima mencionados. Não constam nos autos informações acerca da existência de outros ônus, recursos ou causas pendentes que possam afetar os bens ou a presente alienação judicial. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital observado, quanto aos débitos fiscais e condominiais, o regime de sub-rogação no preço da arrematação acima mencionado, nos termos da legislação aplicável e do art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

(B) – 01 (UM) APARTAMENTO 33, “EDIFÍCIO VILLAGE DAS ROSAS”, quarto pavimento, localizado na Rua Aurora Augusta de Matos nº 3410, esquina com a Rua Izzat Bussuan, com área construída de 75,65 m², sendo 64,25 m² de área privativa e 11,3983 de área de uso comum, contendo 4,16% de cota do terreno, contendo 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) sacada, 01 (uma) copa/cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) quartos e 01 (uma) vaga de garagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: AO NORTE: com a área comum; AO SUL: com o apartamento nº 32; AO LESTE: com a área comum; AO OESTE, com a área comum. Sendo que a dita unidade acha-se construída no imóvel denominado Lote 11A da Quadra 01 (um), lembrado dos lotes 11, 12 e 13 da quadra 01, situado no loteamento denominado “BAIRRO JARDIM” zona urbana desta cidade, com frente para Rua Izzat Bussuan nº 395, lado ímpar, esquina com a Rua Aurora Augusta de Matos, de formato irregular, com a área de 1.396,35m² (hum mil e trezentos e noventa e seis vg trinta e cinco metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte: 32,79 metros com o lote 14; Ao Sul: 32,46 metros com a Rua Izzat Bussuan; Ao Leste: 42,80 metros com parte do lote 10; Ao Oeste: 42,80 metros com a Rua Aurora Augusta de Mattos. Matrícula Anterior nº 155.268. **CADASTRO MUNICIPAL: 00.01.24.12.131.033.1. MATRÍCULA Nº 155.268 (ATUAL 12.290) DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DOURADOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.**

AVALIAÇÃO: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) em 18 de dezembro de 2025.

LOCALIZAÇÃO: R. Aurora Augusta de Matos, 3410 - Jardim Zeina, Dourados - MS, 79823-115.

DEPOSITÁRIO: BETA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF 00.468.867/0001-76).

ONUS: Consta nas fls. 419 o **TERMO DE PENHORA** dos bens referente ao processo epígrafe. Consta no **R.01 – PENHORA**, extraída do processo nº 0804171-29.2015.8.12.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados do Estado de Mato Grosso do Sul. Não foi possível realizar a consulta acerca da existência de débitos condominiais relativos à unidade leiloadada. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 1.217,08 (mil, duzentos e dezessete reais e oito centavos) em 25 de agosto de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (REsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), quanto aos débitos fiscais, e do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, quanto aos débitos condominiais, não recaindo sobre o arrematante responsabilidade pessoal por tais débitos, nos termos dos dispositivos acima mencionados. Não constam nos autos informações acerca da existência de outros ônus, recursos ou causas pendentes que possam afetar

os bens ou a presente alienação judicial. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital observado, quanto aos débitos fiscais e condominiais, o regime de sub-rogação no preço da arrematação acima mencionado, nos termos da legislação aplicável e do art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DÉBITO DA AÇÃO:	R\$ 378.037,42 (trezentos e setenta e oito mil e trinta e sete reais e quarenta e dois centavos) em março de 2026 (fls. 438-442).
HIPOTECA:	Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário, (art. 1.499, VI, do Código Civil).
TRIBUTOS:	Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO TOTAL:	A + B = R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais) em 18 de dezembro de 2025. Sujeita a correção monetária, pelo IGPM/FGV conforme Decisão de fls. 443-445.
DATAS:	1º LEILÃO em 05/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 08/10/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2º LEILÃO que se encerrará em 29/10/2026 a partir das 15:00 horas, correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
PORTAL: LEILOEIRA:	SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br. LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCEMS nº 109.
CADASTRO:	portal da Leiloeira, aceitar os termos e as condições do certame e encaminhar os documentos exigidos para validação do cadastro: I - Pessoa física: documento oficial de identificação com foto, CPF, comprovante de endereço e, quando aplicável, certidão de casamento e documentos do cônjuge; II - Pessoa jurídica: cartão do CNPJ, ato constitutivo e alterações, comprovante de endereço, documentos do representante legal e procuração com poderes específicos, quando representada por terceiro. O cadastro ficará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficiais.
PAGAMENTOS:	Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso ou arrematação a prazo regularmente autorizada, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial ou meio eletrônico, e no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contado do encerramento do leilão, conforme os arts. 885 e 892 do Código de Processo Civil e o art. 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no lance, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 e do art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da Leiloeira e as despesas com remoção e guarda dos bens poderão ser deduzidas do produto da arrematação, nos termos do art. 10, § 4º, do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016. <u>Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro</u>

será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. A arrematação constará de auto lavrado de imediato. A carta de arrematação do imóvel, acompanhada do mandado de imissão na posse, será expedida após o depósito do preço ou a prestação das garantias, bem como após o pagamento da comissão e das demais despesas da execução, nos termos do art. 901, caput e § 1º, do Código de Processo Civil. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Havendo leilão de diversos bens e mais de um licitante, será observada a preferência prevista no art. 893 do Código de Processo Civil.

PARCELAMENTO: Nos termos da decisão de fls. 443-445, a proposta para pagamento parcelado deverá observar preço mínimo de 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação, mediante caução real.

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS: a quitação parcelada deverá observar 6 (seis) prestações mensais, sujeitas à correção monetária pelo IGP-M/FGV, sem prejuízo dos requisitos do art. 895 do CPC. A proposta conterà, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada monetariamente pelo IPCA, conforme determinação judicial, quando da data do leilão e se observado o período indicado na decisão de fls. 443-445.
- ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, nos termos do art. 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal www.sublimeleiloes.com.br e serão divulgados on-line em tempo real. Não serão admitidos lances enviados por e-mail, telefone, mensagem ou qualquer outro meio externo ao sistema, conforme o art. 27, parágrafo único, do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, ressalvadas as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil. O cadastramento e a participação no leilão implicam aceitação integral deste edital, da Resolução CNJ nº 236/2016 e do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.

A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, observadas as hipóteses do art. 903 do Código de Processo Civil. O arrematante que, injustificadamente, deixar de efetuar os pagamentos ficará sujeito às consequências legais e regulamentares aplicáveis, inclusive impedimento de participação em novos leilões, se assim declarado pelo Juízo.

Eventuais ocorrências ou questões não previstas neste edital serão submetidas ao Juízo da execução.

Dourados/MS, 25 de agosto de 2026.

LARISSA DITZEL CORDEIRO AMARAL

Juíza de Direito