



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI
PROCESSO N.º: [0800144-84.2013.8.12.0030](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: Juizado Especial Adjunto
COMARCA: Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul

EXEQUENTE: JOÃO FERREIRA DA SILVA NETO (CPF/MF 010.940.547-12) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO(S): JOSE NATALINO SERVILLA MARTINES (CPF/MF 286.222.511-87) e seu cônjuge, se casado for;

INTERESSADOS: MATILDE DE ARAÚJO SILVA MARTINÊS (CPF/MF 403.318.301-91). BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF 00.000.000/1669-10). ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA. PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASILÂNDIA – MS. LUAN KELVIN ARAUJO SERVILLA (CPF/MF 035.986.251-97). MILENI ARAÚJO SERVILLA (CPF/MF 013.975.881-01). MARCELO DIAS. PROCESSO Nº 0800600-68.2012.8.12.0030 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. PROCESSO Nº 0804112-76.2018.8.12.0021 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas do Estado de Mato Grosso do Sul. PROCESSO Nº 0800637-61.2013.8.12.0030, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. PROCESSO Nº 0800600-68.2019.8.12.0030, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. PROCESSO Nº 0800366-23.2011.8.12.0030, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. EMBARGOS DE TERCEIRO Nº 0800560-03.2023.8.12.0030, pendentes de julgamento, em trâmite perante o Juizado Especial Adjunto da Comarca de Brasilândia, Estado de Mato Grosso do Sul.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) IMÓVEL URBANO, constituído pelo Lote nº 01 (um), da Quadra nº 58 (cinquenta e oito), com área de 660,50 metros quadrados, situado na cidade de Brasilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 18,00 metros de frente para a Rua Santa Fé, por 39,60 metros ditos da frente aos fundos, onde divisa com o Lote nº 02 (dois); medindo 18,50 metros nos fundos, onde divisa com a Avenida Arapuá; e medindo 33,80 metros dos fundos à frente, onde divisa com a Rua Manoel Galdino de Souza, constando originalmente na matrícula como imóvel sem benfeitorias. **CADASTRO:** 000001034. **INSCRIÇÃO:** 003.058.0001.001. **MATRÍCULA Nº 1.270 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS DE BRASILÂNDIA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se atualmente localizado na Avenida Wilson de Arruda, nº 751, Centro, Brasilândia/MS, possuindo construção comercial em alvenaria, informada no laudo com aproximadamente 660,60 metros quadrados de área construída, dividida em três salas comerciais, todas com o mesmo padrão de fundação, alvenaria e acabamento. Nas salas comerciais encontram-se instaladas uma igreja, uma clínica odontológica e uma clínica de

fisioterapia e pilates. O imóvel possui paredes rebocadas e pintadas, calçada externa em seu entorno, piso cerâmico, forro de PVC branco, portas e janelas de ferro e vidro, todas gradeadas, apresentando padrão médio de acabamento. Entre as salas comerciais não há espaço de corredor, sendo conjugadas as paredes divisórias. O imóvel é servido por redes de energia elétrica, água e esgoto e está situado na área central da cidade, próximo a estabelecimentos comerciais, escola, posto de combustível e demais serviços urbanos.

LOCALIZAÇÃO:	Av. Wilson de Arruda, 751 - Centro, Brasilândia - MS, 79670-000.
DEPOSITÁRIO:	JOSE NATALINO SERVILLA MARTINES (CPF/MF 286.222.511-87) e MATILDE DE ARAÚJO SILVA MARTINÊS (CPF/MF 403.318.301-91).
ÔNUS:	Consta nas fls. 186 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na R.06 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na R.04 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A, sob o CNPJ/MF nº 00.000.000/1669-10. <u>Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil).</u> Consta na R.05 PENHORA extraída dos Autos de Execução Fiscal nº 0800637-61.2013.8.12.0030, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. Consta na R.07 PENHORA extraída do processo de Execução Fiscal – Multas e Demais Sanções nº 0800600-68.2019.8.12.0030, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. Consta na R.08 PENHORA extraída do processo de Execução de Título Extrajudicial – Cheque nº 0800366-23.2011.8.12.0030, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASILÂNDIA, identificamos DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 69,357.80 (sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos) em julho de 2026. <u>Os débitos tributários cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do Tema Repetitivo nº 1.134 do Superior Tribunal de Justiça.</u> Compulsando os autos identificamos PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS extraído do processo nº 0800600-68.2012.8.12.0030 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Brasilândia do Estado de Mato Grosso do Sul, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 11.934,61 (onze mil, novecentos e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos) em 20 de maio de 2024 (fls. 360-361 e 370-372). Compulsando os autos identificamos PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS extraído do processo nº 0804112-76.2018.8.12.0021 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas do Estado de Mato Grosso do Sul, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 870.190,53 (oitocentos e setenta mil, cento e noventa reais e cinquenta e três centavos) em 27 de junho de 2025 (fls. 417-418). <u>Constam os Embargos de Terceiro nº 0800560-03.2023.8.12.0030, pendentes de julgamento perante o Juizado Especial Adjunto da Comarca de Brasilândia/MS. A realização do leilão fica condicionada à inexistência de decisão suspensiva nos referidos autos. Ressalvada essa ação, não constam informações acerca de outros recursos ou causas pendentes relacionadas ao bem.</u> 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 (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).
DÉBITO DA AÇÃO:	R\$ 152.397,85 (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos) em 03 de outubro de 2023 que será atualizado (fls. 271).
HIPOTECA:	Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, 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

NOTA: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade condições.

AValiação: **R\$ 1.152.353,51 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e um centavos)**, conforme laudo de avaliação em 24 de fevereiro de 2026 (fls. 431-433).

DATAS: **1º LEILÃO em 11/09/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 14/09/2026;** correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 05/10/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.**
LEILOEIRA: LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCEMS nº 109.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco 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 iniciado os procedimentos da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor (artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016). 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, conforme o art. 10, § 4º, do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e o art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016. Caso o valor da arrematação seja superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público Oficial e do corretor, bem como as despesas decorrentes da remoção e da guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 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. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro 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 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 (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: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) 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.: Lídia 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) 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.
- ii) 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

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.

Brasília - MS, 30 de julho de 2026.

ALDRIN DE OLIVEIRA RUSSI

Juiz de Direito