



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0803549-42.2018.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença

Exequirente(s): VIVIANE DE OLIVEIRA SPESSATTO e ARI SPESSATTO

Executado(s): BETA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Interessado(s): 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.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Dourados, MS, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que a Sra. Lidianicy Xavier de Lima Alves, Leiloeira Oficial, regularmente inscrita na JUCEMS sob o nº 109 e devidamente credenciada 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, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritas:

1º LEILÃO – 08/10/2026

2º LEILÃO – 29/10/2026

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica no endereço eletrônico www.sublimeleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 09:00 horas do dia 05/10/2026, com encerramento às 15:00 horas do dia 08/10/2026, quando o bem será entregue a quem der o maior lance em valor igual ou superior ao da avaliação atualizada.

Caso não haja lance no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO sem interrupção, com encerramento em 29/10/2026 às 15:00 horas, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, não sendo aceitos lances inferiores a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

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): (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 1.396,35 m² (hum mil trezentos e noventa e seis vg trinta e cinco metros quadrados), dentro dos seguintes limites e



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Dourados

2ª Vara Cível

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.

(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 1.396,35 m² (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 Matos. 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.

2.1 – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.sublimeleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dívidas pendentes sobre os bens e não descritas neste edital, observado, quanto aos débitos fiscais e condominiais, o regime de sub-rogação no preço da arrematação, nos termos da legislação aplicável e do art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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

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\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais), correspondente à soma das avaliações dos imóveis A e B, ambas realizadas em 18 de dezembro de 2025. A avaliação total está sujeita a correção monetária pelo IGP-M/FGV, conforme Decisão de fls. 443-445.

5) ÔNUS/DÉBITOS: IMÓVEL A: 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 leiloadada. Em consulta junto à PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, foram identificados 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.

IMÓVEL B: 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Dourados

2ª Vara Cível

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 à PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, foram identificados DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 1.217,08 (mil, duzentos e dezessete reais e oito centavos) em 25 de agosto de 2026.

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

5.2 – 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. Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil). Eventuais ônus sobre os imóveis 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, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, combinado com o art. 908, §1º, do Código de Processo Civil.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: 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).

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 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.

7.1 – Em todos os casos o pagamento será feito por guia judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira 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.

7.2 – 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. 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 hipoteca do próprio bem, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas 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, ficando todas as propostas sujeitas à homologação do Juízo (art. 895 e seguintes do CPC).

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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Dourados

2ª Vara Cível

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 *on-line*, 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 irrevogável 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) * e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário *, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; 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, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Dourados/MS, 28 de agosto de 2026.

LARISSA DITZEL CORDEIRO AMARAL

Juíza de Direito

(assinado por certificação digital)

[Endereço completo da Vara do Processo]