Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

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

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0036533-09.2004.8.12.0001/01
Ação: Execução de Honorários - Causas Supervenientes à Sentença
Exequente(s): José Sebastião Espindola e Mário José Lacerda Filho
Executado(s): Paulo Pereira Cardoso

Mauro Nering Karloh, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande (MS), com endereço Rua da Paz, nº 14, 2º Andar - Bloco I, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: 3317-3350, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-2vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

1. EDITAL de 1° e 2º LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos da Ação de Causas Supervenientes à Sentença, processo nº 0036533-09.2004.8.12.0001 (01), para intimação do executado: **PAULO PEREIRA CARDOSO (CPF: 403.217.621-34),** do depositário do bem imóvel **PAULO PEREIRA CARDOSO (CPF: 403.217.621-34),** dos coproprietários: **OSMAR PEREIRA CARDOSO (CPF: 542.248.881-49); PAULO PEREIRA CARDOZO (CPF: 403.217.621-34); ANGELO ANTONIO LOURENCO (CPF: 311.993.211-68); ROSEMARA PEREIRA CARDOZO (CPF: 943.777.741-15); JUDSON PEREIRA CARDOZO (CPF: 784.883.201-59),** casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **DEBORA REGIANE BARRETO CARDOZO (CPF: 704.929.211-72),** e demais interessados.

O Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande – MS, Mauro Nering Karloh, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com o artigo 880 e seguintes do CPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal **https://hcleiloes.com.br**, o leiloeiro público oficial nomeado, o Senhor Hércules Valazuela Coutinho, leva a público o pregão de venda e arrematação do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No **1° Leilão, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15 horas (14 horas no horário local), e término no dia 30 de novembro de 2026, às 15 horas (14 horas no horário local)**, entregar-se-á o bem a quem der o maior lanço, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1° Leilão, o **2° Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no dia 11 de dezembro de 2026, às 15 horas (14 horas no horário local)**, ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior lanço, não se aceitando seja ele inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação (artigo 891, Parágrafo único do Código de Processo Civil e artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

1.1 Para que haja o encerramento do pregão este deverá permanecer por 3 (três) minutos

sem receber outra oferta.

1.2 Sobrevindo oferta durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o pregão (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Encerrado o período de acolhimento de propostas, quais sejam à vista ou a prazo, estas serão submetidas à apreciação do magistrado para análise e validação das condições das ofertas.

2 DESCRIÇÃO DO BEM:

Fração ideal do lote de terreno urbano n.° 07 (sete), da Quadra n.° 04 (quadro), do loteamento denominado JARDIM CORCOVADO, situado na Comarca de Campo Grande, matriculado sob o n.° 166.459 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande-MS, conforme Termo de Penhora de fls. 422 dos autos.

O imóvel possui benfeitorias: casa com pouca visibilidade externa, telhado de fibrocimento, quintal com contrapiso na frente e terra nos fundos, murada, com portão e grades na frente. O bairro conta com água e energia elétrica, e o imóvel está em rua asfaltada, a quatro casas da Avenida Dr. Gunter Hans. Possui aproximadamente 184 m² de área construída, conforme o Laudo de Avaliação Indireto de fls. 464 dos autos. A edificação **não se encontra regularizada perante a Prefeitura** para efeito de cumprimento das Posturas Municipais (AV-01 da Matrícula Imobiliária de fls. 494-495).

VALOR DA AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação Indireto de fls. 460-462 dos autos.

2.1 VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R$ 16.667,60 (dezesseis mil, seiscentos e sete reais e sessenta centavos)**, conforme Planilha de Débitos Judiciais de fls. 497 dos autos.

2.2 Considerando que o imóvel não comporta cômoda divisão, com base artigo 1.322 do Código Civil, este será vendido em sua totalidade, reservando-se do resultado da alienação a cota parte dos coproprietários.

2.3 O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.

2.4 O(s) imóvel (is) será (ão) vendido(s) em caráter "*ad corpus*" (artigo 500, § 3º, do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

2.5 O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel (is);

2.6 O bem ficará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com sua descrição, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (art. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2.6.1 DEPOSITÁRIO: O bem imóvel se acha depositado com o executado, Sr. Paulo Pereira Cardoso (CPF: 403.217.621-34), no Lote de terreno urbano 7, quadra 4, S/N, Jardim Corcovado, 79097480, Campo Grande – MS.

3 ÔNUS/DÉBITOS: Constam seguintes ônus sobre o bem móvel a ser praceado:

R.03: Prenotação nº 463.310 de 28/10/2024. EXEQUENTE: JOSÉ SEBASTIÃO ESPINDOLA. EXECUTADO E FIEL DEPOSITÁRIO: PAULO PEREIRA CARDOSO, já qualificado. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora- Bem Imóvel, expedido em 15/10/2024, extraído dos autos de Execução de Honorários nº 0036533-09.2004.8.12.0001/01, da 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande-MS. CONDIÇÕES: a presente penhora recai sobre a fração ideal de propriedade do executado. VALOR DA AÇÃO: R$14.389,85 (quatorze mil trezentos e oitenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), atualizado até 31/07/2024. Campo Grande-MS, 08 de novembro de 2024. Conforme Matrícula Imobiliária 166.459 da 2° Circunscrição de Registro de Imóveis de fls. 494-495 dos autos.

4. RECURSOS PENDENTES: Não há recurso pendente de julgamento.

5. DÉBITOS DE IMPOSTOS: Constam débitos de impostos referentes ao bem imóvel a ser praceado, perfazendo o valor de R$ 11.867,70 (onze mil, oitocentos e sessenta e sete reais e setenta centavos), conforme Certidão Positiva de fls. 490 dos autos. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria, **sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, e por eles não responde o adquirente (artigo 130, parágrafo único, do CTN).

6. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DOS EXECUTADOS: Há registros de Distribuição de Feitos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

Cíveis em nome do Executado, PAULO PEREIRA CARDOSO (CPF: 403.217.621-34), conforme certidão de feitos cíveis de fls. 487 dos autos. 2ª Vara Cível. Processo: 0036533-09.2004.8.12.0001 [1] (001.04.036533-7/00001). Ação: Execução de Honorários. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Data: 07/10/2004. Reqte: José Sebastião Espindola.

7 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

a. **Homologado o lance**, seja ele à vista ou a prazo, o leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução, para pagamento no prazo de 5 (cinco) dias, contados da decisão que deferir e ou homologar a proposta vencedora, bem como deverá ser depositada a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor do lance homologado, por meio transferência eletrônica, por TED ou PIX, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da NU PAGAMENTOS S.A, agência 0001, conta corrente 202623947 6 favorecido: HÉRCULES VALAZUELA COUTINHO ou transferência eletrônica por meio do PIX-chave (CNPJ): 51.103.444/0001-93, favorecido: HÉRCULES VALAZUELA COUTINHO.

b. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicadas as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas à apreciação da juíza, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS).

c. **PAGAMENTO PARCELADO**: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar ao leiloeiro proposta formal de aquisição do bem, pelo valor de sua última oferta desde que não seja inferior ao valor da avaliação atualizada no 1º leilão, ou no 2º Leilão de 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, especificando as condições, tais como: prazo, a modalidade de pagamento, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Em qualquer hipótese, será necessário:

1. O pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe o artigo 896, incisos I e II e seus parágrafos do CPC.

2. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7° do CPC.

Se a venda for concretizada a prazo, na Carta de Alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, § 1° do Código de Processo Civil.

7 PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

a. A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

b. 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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

c. Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor.

d. 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 do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação.

e. Os executados ressarcirão as despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

f. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8 ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de propostas para o pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro.

9 REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura de coletas propostas para o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

pregão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para o pregão, acompanhada por meio de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do pagamento, devida ao leiloeiro.

10 ACORDO: A partir da abertura da coleta de propostas para o pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro.

11 DISPOSIÇÕES FINAIS:

a. 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).

b. 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.

c. 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.

d. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal www.hcleiloes.com.br, 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 (artigos. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Não será admitido o envio de propostas por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

e. O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar a juíza 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, ai incluída a comissão do leiloeiro (artigos 335 e 358 do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão ((§ 2º, artigo 23 da LEF e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

f. Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pela juíza da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

g. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pela juíza, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015 (artigo 30 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS). 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).

h. Somente serão aceitas propostas superiores a proposta corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

i. O exequente, se vier a adquirir o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do CPC). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro;

j. Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação a Juíza de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel (is) até a decisão final do recurso;

k. Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "ordem de entrega/ Carta de Alienação";

l. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

12 O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (artigos 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016), nos seguintes endereços: Escritório do leiloeiro, localizado na Rua Amazonas, n° 203, Bairro São Francisco na Cidade de Campo Grande – MS – CEP 79002-280, ou ainda, pelo telefone (67) 98136-2615, e-mail: **contato@hcleiloes.com, e no site https://hcleiloes.com.br/**

Todas as condições e regras deste leilão encontram-se disponíveis no portal **https://hcleiloes.com.br/.**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

13 Ficam desde logo intimados, o executado e fiel depositário: **PAULO PEREIRA CARDOSO (CPF: 403.217.621-34),** e os coproprietários **OSMAR PEREIRA CARDOSO (CPF 542.248.881-49)**; **ANGELO ANTONIO LOURENCO (CPF 311.993.211-68)**; **ROSEMARA PEREIRA CARDOZO (CPF 943.777.741-15)**; **JUDSON PEREIRA CARDOZO (CPF 784.883.201-59)**, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **DEBORA REGIANE BARRETO CARDOZO (CPF 704.929.211-72)**, e ainda os 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 tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados 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 bem, poderá remir a execução, consoante o disposto nos artigos. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados 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, Thalita de Faria Campos Correa, Analista Judiciário, conferi-o e o subscrevi. Campo Grande (MS), 03 de novembro de 2026.

Mauro Nering Karloh
Juiz de Direito em subst. legal
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO NERING KARLOH. Liberado nos autos digitais por M281, em 03/11/2026 às 19:01:46. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0036533-09.2004.8.12.0001 e o código esxw9Bid.