



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

Edital de Leilão e Intimação

O Doutor **ANDERSON ROYER**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos que a partir da data da afixação do edital de Leilão, haverá o início do 1º (primeiro) Leilão dia **29 de outubro de 2025, com encerramento às 15h00min**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **12 de novembro de 2025, com encerramento às 15h00min**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site www.cidafixerleiloes.com.br, a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Aparecida Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob n.º 16/2008, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA n.º 0801828-90.2021.8.12.0021** que **CAIO AUGUSTO DE OLIVEIRA BONATO (CPF: 391.024.938-88)** promove contra **AIRTON NEVES DOMINGUES (CPF: 029.279.568-80)**, tendo como terceiros interessados **BANCO DO BRASIL S/A; GLÓRIA MARIA DJANIKIAN DOMINGUES (CPF: 180.983-378-71)**.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Lote de terreno sob o n.º 08, da quadra 186, localizado na Avenida Baldomero Leituga, n.º 3700, esquina com Avenida João Thomes, do loteamento denominado Jardim Alvorada, Três Lagoas/MS, com a área de 2.800,00m² (dois mil e oitocentos metros quadrados), localizado na quinta zona urbana da cidade e comarca de Três Lagoas/MS, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 40,00 metros de frente ao nascente com a Avenida Baldomero Leituga; por 70,00 metros ao norte confrontando com o lote 07, e parte do lote 15; ao poente com 40,00 metros confrontando com o lote 13, e finalmente com 70,00 metros ao sul confrontando com a Avenida João Thomes, a qual faz esquina, do lado par do logradouro.

Benfeitoria: Uma edificação para fins comerciais para shows e eventos (atualmente utilizado como igreja), com padrão intermediário, de aproximadamente 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, com bom acabamento, composto por duas bilheterias, ambas com banheiro, dispensa que também serve como chapelaria e portas metálicas pivotantes. Ao todo com oito banheiros espalhados pelo prédio, todos separados entre masculinos, femininos e deficientes, sendo que nos primeiros, contém também mictórios. Todos com repartições em madeira compensada (MDF), pias com granito preto e cubas de cerâmicas de sobrepor e piso porcelanato. No térreo contém um cômodo com dois banheiros, outros dois cômodos com portas em vidro temperado, palco para shows em laje com dois camarins com banheiros e mais uma para área técnica. Um cômodo que serve de estúdio o qual fica de frente para área técnica. Duas saídas de emergências com portas metálicas. Todo em piso de cimento queimado. Uma sala kids com piso cimento queimado, com dois banheiros em piso cerâmico e forro gesso Drywall. Um cômodo que serve de refeitório com piso cerâmico e paredes revestidas de cerâmica, porta de vidro; Um cômodo com piso parcialmente de cerâmica e cimento. Contém um mezanino inferior, utilizado com camarotes, com guarda-corpo em vidro temperado, banheiros, um cômodo para uso diverso e 1





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

em porcelanato de alto padrão. No segundo piso do camarote contém guarda corpo em vidro temperado, com dois cômodos separados por divisórias de material compensando, piso porcelanato preto e forro de gesso, um cômodo que serve de sala de repouso para artistas com banheiro estando paredes com rachaduras e infiltrações, todos com piso porcelanato e forro pvc. Já no mezanino superior, composto por quatro cômodos para uso geral, sendo um deles com saída de emergência, uma copa, banheiros e piso porcelanato. No piso superior, contém um mezanino com piso cimento queimado com um cômodo para estúdio (anteriormente servia de sacada) com uma saída de emergência; um cômodo (anteriormente servia de bar) com banheiro masculino e feminino (uma pia comum de granito preto); duas salas e um banheiro social, piso cerâmico e forro parcial de pvc e Drywall. Sistema interno de ventilação de recirculação de ar, composto por seis ar condicionados centrais e alguns ar condicionados split nos cômodos de uso geral. Forrado em maior parte em placas de lã de vidro térmico acústica e gesso (drywall), estando pelo com algumas placas soltas. Por todo imóvel há sinais de infiltrações e rachaduras. Telhado em estrutura metálica com telhas metálicas do tipo “sanduíche”. Contém poço semi artesiano com caixa d’água do tipo “taça” com capacidade de 34.000 litros aproximadamente. Rede elétrica interna própria, com poste de energia transformador trifásico e quadro de energia aparentemente padrão industrial. Lado externo todo calçado no contrapiso. Localizado em bairro parte comercial e parte residencial de padrão popular. Todo asfaltado e murado, com rede elétrica trifásica, água encanada, esgoto e iluminação pública.

Obs. 01: Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções. Referidas benfeitorias não constam registradas na matrícula imobiliária. Imóvel com Inscrição Municipal sob o nº 301186000800008 e matriculado sob o nº 441 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Três Lagoas/MS (Matrícula antiga nº 63.581 da 1ª Circunscrição da Comarca de Três Lagoas/MS).

Obs. 02: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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, reservando ao cônjuge não executado, Sra. Glória Maria Djanijian Domingues, na proporção de 50% (cinquenta por cento) sua cota parte sobre o valor da avaliação. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

AVALIAÇÃO: R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais), em 18 de junho de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: AIRTON NEVES DOMINGUES, Avenida Baldomero Leituga, nº 3700, Igreja Verbo da Vida, Jardim Alvorada, Três Lagoas/MS.

ÔNUS: Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A; Existência de ação nos autos nº 0805150-



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

26.2018.8.12.0021, em favor de Só Pedras – Pedras, Mármore e Granitos Ltda. EPP, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS; Existência de ação e penhora nos autos nº 0803961-47.2017.8.12.0021, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

*****CONSTAM AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADO AIRTON NEVES DOMINGUES:** Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0803961-47.2017.8.12.0021 (Suspensão) (1404982-62.2023.8.12.0000), em favor de B., em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Constan débitos junto ao município no valor de R\$ 17.513,05 (dezessete mil, quinhentos e treze reais e cinco centavos), em 21 de julho de 2025.

DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 50.541,03 (cinquenta mil, quinhentos e quarenta e um reais e três centavos), em agosto de 2024.

**** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta desta Leiloeira **APARECIDA MARIA FIXER (CPF: 642.450.479-68), Banco do Brasil, AG: 1873-2, Conta: 40.040-8**; No caso de acordo homologado ou remissão após a inclusão do bem em leilão, a Leiloeira faz jus à comissão 5% (cinco por cento) a cargo do devedor. O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até a data do(a) leilão seguindo o mesmo rumo dado ao débito cobrado.

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afixação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

Em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supra mencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 do CPC), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior ao valor da avaliação.

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: A arrematação será feita pela melhor oferta, mediante pagamento à vista (art. 892 do NCPC/2015). Em caso de imóveis e veículos com avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

Imóveis: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

Veículos: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro-garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;

Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

OBS. Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site www.cidafixerleiloes.com.br, a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO SITE:

- Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);
- Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;
- Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem o final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da Leiloeira, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, na primeira e segunda data, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 – PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão da Leiloeira (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente com o Juiz, ficando dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Haja vista que, conforme ofício-circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes à Leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediadora, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios www.cidafixerleiloes.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@cidafixerleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **AIRTON NEVES DOMINGUES (CPF: 029.279.568-80)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for; os terceiros interessados **BANCO DO BRASIL S/A** na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is); **GLÓRIA MARIA DJANIKIAN DOMINGUES (CPF: 180.983-378-71)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for, **bem como eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse,**



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Três Lagoas
3ª VARA CÍVEL

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; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887.

Três Lagoas/MS, 09 de setembro de 2025.

ANDERSON ROYER
JUIZ DE DIREITO
Assinado digitalmente