



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES**

**Edital de Alienação Particular e Intimação**

A Doutora **VANIA DE PAULA ARANTES**, Juíza de Direito da 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais Incidentes da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos, que será(ão) levado(s) à **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site [www.mariafixerleiloes.com.br](http://www.mariafixerleiloes.com.br), a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Conceição Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob n.º 11/2003, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** n.º 0823249-07.2018.8.12.0001 que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA HOLANDA (CNPJ: 02476300000177)** promove contra **TEOFANA CANÇADO (CPF: 46488545191)** sendo recebidos lances a partir da data da juntada deste edital até as **13:00 horas** (horário local) do dia **07 de Julho de 2026**, pelos valores das avaliações abaixo descritos. Não sendo recebidos lances válidos na 1ª Etapa, prosseguirá de imediato e até as **13:00 horas** (horário local) do dia **14 de Julho de 2026**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta) do valor de avaliação.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Unidade autônoma designada por Apartamento n.º 101, do Bloco I, pavimento superior do condomínio Residencial Nova Holanda, situado na Rua José Nogueira Vieira, n.º 1478, em Campo Grande/MS, com as seguintes dependências: dois quartos, sala de estar, circulação, banheiro, copa/cozinha e área de serviço, possuindo a área privativa construída de 48,77195m<sup>2</sup>, área de uso comum de 3,97315m<sup>2</sup>, totalizando 52,74510m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal no terreno de 123,522275m<sup>2</sup>, equivalente a 1,25000%. Edificado no lote n.º 13 resultante do desmembramento do lote n.º 11 que por sua vez foi resultante do desmembramento da Gleba U na Fazenda Rancharia. Imóvel com Inscrição Municipal sob o n.º 1913221211-0 e matriculado sob o n.º 248.744 no Cartório de Registro de Imóveis 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em 24 de setembro de 2021.

**LANCE MÍNIMO LEILÃO:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua José Nogueira Vieira, 1478, Bloco 'I', Apto 101, Bairro Tiradentes, Campo Grande/MS.





**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES**

**DEPOSITÁRIO:** TEOFANA CANCADO, Rua José Nogueira Vieira, 1478, Bloco 'I', Apto 101, Bairro Tiradentes, Campo Grande/MS.

**ÔNUS:** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**\*CONSTAM AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA TEOFANA CANCADO:** Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0038038-59.2009.8.12.0001 (001.09.038038-0), em favor de Progemix - Programa Geral de Engenharia e Construção Ltda., em trâmite na 5ª Vara Cível de Campo Grande/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0124652-43.2004.8.12.0001 (001.04.124652-8/00001), em favor de C. R. N. H., em trâmite na 10ª Vara Cível de Campo Grande/MS.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS:** Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 3.855,99 (três mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais, noventa e nove centavos), informado em 14 de março de 2024.

**DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 61.926,22 (sessenta e um mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e dois centavos), em 08 de fevereiro de 2022.

\*\* 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.

A existência de débito condominial informado nos autos, seja por penhora no rosto dos autos, penhora do próprio imóvel ou simples peticionamento, deve ser verificada e expressamente consignada na oferta de alienação, ficando o potencial adquirente advertido de que, caso o produto da alienação seja insuficiente para a quitação de eventual débito condominial informado na oferta, o saldo remanescente, após a sub-rogação pelo preço, passa a ser responsabilidade do adquirente, na forma do artigo 1.345 do Código Civil Brasileiro e em consonância com o entendimento adotado pelo Colendo STJ4.

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 **CONCEIÇÃO MARIA FIXER (CPF: 754.820.709-30), Banco Caixa Econômica Federal, AG: 2320, Conta: 002087-4, Operação: 013**; No caso de acordo homologado ou remição 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



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES**

rumo dado ao débito cobrado.

A falta de interessados no prazo assinalado será comunicada ao juiz, que determinará providências cabíveis, inclusive eventual dilação de prazo, procedendo-se, se necessário, à atualização da avaliação.

O preço de referência é o da avaliação atualizada conforme cálculo a ser apresentado pela exequente.

Realizada a primeira oferta do bem pelo valor da avaliação atualizada e por prazo não inferior a 30 dias corridos, restando devidamente comprovado que não houve interessados, poderá ser realizada uma segunda oferta do bem, que deverá se estender por no mínimo mais 07 dias corridos, onde será aceita a maior proposta oferecida, desde que igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada.

**O pagamento do preço poderá ser feito à vista da seguinte forma:**

**i) À vista** - mediante depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora;

**ii) Parcelado 1** - para bens adquiridos pelo valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo

INPC, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora;

**iii) Parcelado 2** - para bens adquiridos pelo valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior. Poderá o proponente optar, caso queira, pela adoção dos critérios estabelecidos no inciso anterior (Parcelado 1);

**Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento:** Na hipótese de atraso no pagamento das parcelas da arrematação por mais de 05 dias, incidirá multa de 10% sobre o valor das parcelas vencidas e vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), sem prejuízo da análise de eventual pedido de resolução. No caso de atraso por mais de 30 dias no pagamento de qualquer das parcelas, o arrematante será considerado remisso, ficando o leiloeiro autorizado a contatar o proponente com 2º maior lance a fim de que manifeste seu interesse na arrematação, salientando que, para esse fim, será considerado o último lance ofertado antes de eventual disputa



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES**

direta com interessado remisso.

**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.

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 trata de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site [www.mariafixerleiloes.com.br](http://www.mariafixerleiloes.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 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



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS**  
**INCIDENTES**

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, se na primeira data ou, de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, 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).

Concluídos todos os atos, a alienação deverá ser formalizada por termo nos autos, com a assinatura da Leiloeira 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 a Leiloeira Oficial para fazê-lo em seu nome. Expedindo-se em seguida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES**

ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel. (art. 880, § 2º do CPC).

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 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 leiloaria 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 deste(a) profissional quanto a



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de CAMPO GRANDE**  
**2ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES**

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.mariafixerleiloes.com.br](http://www.mariafixerleiloes.com.br). Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link "Fale Conosco", ou diretamente pelo endereço [contato@mariafixerleiloes.com.br](mailto:contato@mariafixerleiloes.com.br).

**INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o executado Teofana Cançado e seu(a) cônjuge se casado(a) for; **bem como 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; 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.

Campo Grande/MS, 05 de junho de 2026.

**VANIA DE PAULA ARANTES**  
**JUÍZA DE DIREITO**