Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Caarapó

JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO

Edital de Leilão e Intimação

O Doutor **MATEUS DA SILVA REBUTINI**, Juiz de Direito do Juizado Especial Adjunto da Comarca de Caarapó, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos que haverá o início do 1° (primeiro) Leilão a partir da data da afixação do Edital de Leilão em local de costume ou da sua publicação, com encerramento no dia **18/02/2027 às 13:00 horas**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2° (segundo) Leilão, até o dia **18/02/2027, com encerramento às 15:00 horas**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site www.carloferrarileiloes.com.br, a ser realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Carlo Ferrari, devidamente inscrito na JUCEMS sob n.° 066/2022, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** n.° **0802378-31.2016.8.12.0031** que **KARLA JUVÊNCIO MORAIS SALAZAR (CPF: 285.521.418-17)** promove contra **MARCELO CORREA ROMANCINI (CPF: 925.703.809-20)**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Terreno urbano, com a área de 536,66m², identificado particularmente de lote "C", conforme se descreve:- Começa no alinhamento da Rua Coronel Lustosa, confrontando com o lote "B", mediu-se 40,85mts, confrontando com o lote "H", mediu-se 13,18mts, confrontando com o lote "D", mediu-se 40,85mts, onde encontra a Rua Coronel Saldanha, mediu-se 13,24mts, onde encerra a descrição deste lote; na quadra formada pela citada rua e as de nomes: Manoel Marcondes, Arlindo Ribeiro e Jesuíno Marcondes, na Cidade de Guarapuava/PR. **Benfeitorias:** No imóvel, de endereço Rua Coronel Lustosa, n.° 1.500, Centro, Guarapuava/PR, há 01 (um) Lava Car, chamado 'Lava Car Batel'. No local há construções em alvenaria de aproximadamente 100,00m² de meio a baixo padrão. **OBS.: Conforme consta no laudo de avaliação,** o imóvel possui construções. Referidas benfeitorias não constam registradas na matrícula imobiliária, ficando a cargo do arrematante a adoção de todas as providências necessárias à sua regularização perante os órgãos competentes, bem como o pagamento de eventuais despesas, custas, taxas, emolumentos e demais encargos incidentes. Imóvel matriculado sob o n.° 14.058 no Cartório do 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR.

OBS. 01: A constrição recaiu sobre a fração ideal de 25% pertencente ao Executado. Todavia, por tratar-se de bem indivisível, o presente leilão tem por objeto a **integralidade do imóvel,** na forma do art. 843 do Código de Processo Civil, ficando desde já **reservada aos coproprietários alheios à execução** a quota-parte que lhes corresponde, **equivalente ao total de 75% do valor da avaliação, sendo ALICE CORREA ROMANCINI na proporção de 50% e ÂNGELA ROMANCINI DOS SANTOS na proporção de 25%,** a ser satisfeita com o produto da alienação. O deságio anunciado incide exclusivamente sobre a fração pertencente ao Executado, não se admitindo a expropriação por preço incapaz de assegurar aos coproprietários o valor integral de sua quota-parte, calculada sobre a avaliação, na forma do § 2° do referido dispositivo. Fica assegurada ao coproprietário e ao cônjuge não executado a **preferência na arrematação**, em igualdade de condições (art. 843, § 1°, do Código de Processo Civil).

AVALIAÇÃO: R$ 582.994,00 (quinhentos e oitenta e dois mil, novecentos e noventa quatro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA BUENO ROMERO, liberado nos autos em 17/11/2026 às 15:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802378-31.2016.8.12.0031 e código hMx1HCGe.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Caarapó
JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO

reais), em 11 de janeiro de 2022.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 510.119,75 (quinhentos e dez mil, cento e dezenove reais e setenta e cinco centavos).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Coronel Lustosa, n.º 1.500, Centro, Guarapuava/PR.

DEPOSITÁRIO: MARCELO CORREA ROMANCINI, Rua Augustinho Lupinetti, n.º 191, Vila Jary, Caarapó/MS.

ÔNUS: Indisponibilidade de bens nos autos n.º 0800364-10.2016.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

CONSTAM AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DO EXECUTADO MARCELO CORREA ROMANCINI: Ação de Execução Fiscal nº. 0860546-72.2023.8.12.0001, em favor do Município de Caarapó/MS, em trâmite na Vara do Interior – Execução Fiscal de Campo Grande/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nº. 0809200-89.2017.8.12.0002, em favor de Rocha Pneus Ltda. - ME, em trâmite na 5ª Vara Cível de Dourados/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nº. 0800364-10.2016.8.12.0020, em favor de V. S. S. em trâmite na Vara Cível de Rio Brilhante/MS; Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível nº. 0000490-79.2024.8.12.0031, em favor de José Almeida de Freitas, em trâmite no Juizado Especial Adjunto de Caarapó/MS; Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível nº. 0800449-79.2024.8.12.0031, em trâmite no Juizado Especial Adjunto de Caarapó/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nº. 0800622-50.2017.8.12.0031, em favor de Auto Pelas Frenhan Ltda. - ME, em trâmite no Juizado Especial Adjunto de Caarapó/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0803142-07.2022.8.12.0031, em trâmite na 1ª Vara de Caarapó/MS.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Débitos junto ao Município de Guarapuava/PR a vencer no valor de R$ 247,68 (duzentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos), consultado em 31 de agosto de 2026.

DÉBITO DA EXECUÇÃO: R$ 1.391,28 (mil, trezentos e noventa e um reais e vinte e oito centavos), em 01 de agosto de 2021.

** 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 lanço, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta deste Leiloeiro **CARLO FERRARI (CPF: 372.027.738-05), Banco NUBANK, AG: 0001, Conta: 11173836-1**; No caso de acordo homologado ou remição após a inclusão do bem em leilão, o Leiloeiro faz jus à comissão 5% (cinco por cento) a cargo do devedor. O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA BUENO ROMERO, liberado nos autos em 17/11/2026 às 15:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802378-31.2016.8.12.0031 e código hMx1HCGe.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Caarapó

JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO

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 lanço 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 a 50% (cinquenta por cento) 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 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 Leiloeiro, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA BUENO ROMERO, liberado nos autos em 17/11/2026 às 15:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802378-31.2016.8.12.0031 e código hMx1HCGe.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Caarapó

JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site www.carloferrarileiloes.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 o Leiloeiro autorizado 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 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 lanço 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 lanço 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 lanço ofertado e o outro correspondente a comissão do Leiloeiro, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços 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 lanço oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 50% (cinquenta 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA BUENO ROMERO, liberado nos autos em 17/11/2026 às 15:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802378-31.2016.8.12.0031 e código hMx1HCGe.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Caarapó

JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO

358 do Código Penal) e também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro (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 ao Leiloeiro 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.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

O Leiloeiro Público 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 do Leiloeiro 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 demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA BUENO ROMERO, liberado nos autos em 17/11/2026 às 15:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802378-31.2016.8.12.0031 e código hMx1HCGe.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Caarapó

JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO

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 do Leiloeiro, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios www.carloferrarileiloes.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link "Fale Conosco", ou diretamente pelo endereço contato@carloferrarileiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **MARCELO CORREA ROMANCINI,** e seu cônjuge a Sra. **SHEILA CRISTINA TEIXEIRA**; Na qualidade de Coproprietárias as Sras. **ALICE CORREA ROMANCINI** e **ÂNGELA ROMANCINI DOS SANTOS**, e seus respectivos cônjuges se casados forem, **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 § 1° do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2° 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. O Leiloeiro, 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.

Caarapó/MS, 16 de novembro de 2026.

MATEUS DA SILVA REBUTINI
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA BUENO ROMERO, liberado nos autos em 17/11/2026 às 15:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802378-31.2016.8.12.0031 e código hMx1HCGe.