EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0805101-71.2020.8.12.0002
Ação: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente(s): Alexandre Magno Calegari Paulino e Condomínio Shopping Avenida Center de Dourados
Executado(s): Ágape Administradora de Bens Ltda.

Marilsa Aparecida da Silva Baptista, Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber a todos que haverá o início do 1º (primeiro) Leilão a partir da data da afixação do Edital de Leilão em local de costume ou da sua publicação, com encerramento no dia **05/02/2027 às 13:00 horas,** não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia 05/02/2027, com encerramento às 15:00 horas, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade ELETRÔNICA, através da internet, por meio do site www.rigolonleiloes.com.br, a ser realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Rodrigo Aparecido Rigolon da Silva, devidamente inscrito na JUCEMS sob n.º 070, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº. 0805101-71.2020.8.12.0002 que CONDOMÍNIO SHOPPING AVENIDA CENTER DE DOURADOS (CNPJ: 07.989.798/0001-95) e ALEXANDRE MAGNO CALEGARI PAULINO (CPF: 862.286.411-15) promove contra ÁGAPE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (CNPJ: 17.260.047/0001-97).**

DESCRIÇÃO DO BEM: Loja n.º L92 (L noventa e dois) situado na Avenida Marcelino Pires n.º 3600, no Condomínio Shopping Avenida Center de Dourados, em Dourados/MS, com área privativa de 36,80m², área comum de 17,05m², área total de 53,25m², fração ideal de solo de 31,72m², localizada no pavimento no nível 424.600, de frente com a circulação com área de 4,00 metros: do Lado Direito, 9,20 metros com a L91, pelos fundos, 4,00 metros com a Loja L90, pela esquerda, 9,20 metros com a loja L93. -Sendo que dita loja esta edificada no Um imóvel designado por LOTE SH, desmembrado da área S, remembrado pelo lote C1, desmembrado do lote C, formado por parte da chácara XLV, XLVI, área S1, desmembrado da parte do lote n.º 45 e área S, desmembrado da área T, formado por parte da chácara 45 e lotes A,B,C,D,E, desmembrado da parte da chácara 45 e área A desmembrado da parte da chácara XLV e XLVI e ainda lote n.º 05 da quadra 01, perímetro urbano desta Cidade de Dourados/MS, medindo a área de 23.371,22m² (vinte e três mil trezentos e setenta e um metros e vinte e dois centímetros quadrados) formato irregular, situado na Av. Marcelino Pires esquina com a Rua Santos Dumont, José de Alencar e Joaquim Teixeira Alves, dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo do M1, cravado no cruzamento, das ruas Santos Dumont e Av. Marcelino Pires no rumo de SE 85°30'00"e distância de 220,00 metros até encontrar o M2; que está cravado no alinhamento das Ruas José de Alencar e Av. Marcelino Pires, deste segue no rumo de SW 04°30'00" e distância de 118,22 metros confrontando se com a Rua José de Alencar e área reservada a mesma Rua, até encontrar o M3, deste marco segue no rumo de NW 81°46'22"e distância de 187,80 metros confrontando com a Rua Joaquim Teixeira Alves, até o marco M4; deste marco segue no rumo de NE 04°30'00"e a distância de 40,65 metros, confrontando com o lote H, até encontrar o marco M5. Deste marco segue no rumo de NW 85°30'00"e na distância de 11,47 metros confrontando com o lote H, até encontrar o marco M6; Deste marco segue na distância de 27,83 metros em curva convexa com raio de 17,30 metros confrontando com o lote H, até encontrar o marco M7, cravado no alinhamento predial da Rua Santos Dumont; Deste marco segue no rumo de NE 04°30'00"e na distância de 78,57 metros confrontando com a Rua Santos Dumont, até encontrar o marco M1. Ponto Partida do presente roteiro. CONFRONTAÇÕES: ao norte com a Av. Marcelino Pires; ao sul com o lote H e rua Joaquim Teixeira Alves. ao leste com a Rua José de Alencar e área destinada a mesma Rua; ao oeste com o lote H e Rua Santos Dumont. Obs.: Próximo a Loja Americanas, considerada como âncora do Shopping, em razão de atrair diversas pessoas, o que aumenta, em relação às demais Lojas. O imóvel possui 01 (um) mezanino construído em drywall, benfeitoria removível que não foi considerada para fins de avaliação, uma vez que pode ser removida pelo proprietário que venha a adquirir o imóvel. Imóvel cadastro sob o n.º 90679 e matriculado sob o n.º 88.057 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

AVALIAÇÃO: R$ 331.000,00 (trezentos e trinta e um mil reais), em 31 de março de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 198.600,00 (cento e noventa e oito mil e seiscentos reais).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Marcelino Pires, n.º 3600, Loja L92, Shopping Avenida Center, Dourados/MS.

DEPOSITÁRIO: ÁGAPE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., Rua Jouji Nakamura, n.º 261, Sc

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 09:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0805101-71.2020.8.12.0002 e código fDeFcoQG.

Novo Horizonte, Maringá/PR.

ÔNUS: Eventuais ônus constantes na Matrícula Imobiliária.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Débitos na Prefeitura Municipal no valor R$ 6.381,26 (seis mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos), informado em 31/03/2026.

CONSTAM AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DO EXECUTADO ÁGAPE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.: Eventuais ações cíveis poderão ser informado até data do leilão.

DÉBITO DA EXECUÇÃO: R$ 929.888,02 (novecentos e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta e oito reais e dois centavos), em 22 de abril de 2026.

** 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 **RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA (CPF: 020.214.319-83), Banco do Brasil, AG: 6512-9, Conta: 190715-8, Operação: C/C;** 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 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 60% (sessenta por cento) da avaliação.

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: Para pagamento parcelado, o valor deve ser de 100% (cem por cento) da avaliação, com 50% (cinquenta por cento) do valor à vista, e o saldo remanescente em até 10 (dez) prestações mensais, sujeitas à correção monetária pelo IGP-M, mediante caução real, e hipoteca do próprio bem quando se trata de imóveis.

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 de forma parcelada, 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.rigolonleiloes.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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 09:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0805101-71.2020.8.12.0002 e código fDeFcoQG.

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 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 do Leiloeiro (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pelo Leiloeiro 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 09:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0805101-71.2020.8.12.0002 e código fDeFcoQG.

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

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado ÁGAPE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (CNPJ: 17.260.047/0001-97), na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is); E na qualidade de Terceiros Interessados os Srs. **JULIANA MAESTRA TAVARES e RICARDO DOS SANTOS**, e seus respectivos cônjuge 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 § 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. 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. Eu, Nathalie Mattos Garcia Calves, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 25 de setembro de 2026.

Marilsa Aparecida da Silva Baptista
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 09:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0805101-71.2020.8.12.0002 e código fDeFcoQG.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILSA APARECIDA DA SILVA BAPTISTA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 09:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0805101-71.2020.8.12.0002 e código fDeFcoQG.