

<b>EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO</b>
------------------------------------

O Dr. Jorge Tadashi Kuramoto, MM. Juiz de Direito em Subst. Legal da Vara Cível desta Comarca de Rio Brillhante, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc...

FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos da **Execução de Título Extrajudicial nº 0801489-13.2016.8.12.0020** movida pela **Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul**, em face de **Mallmann & Cardoso Ltda – Me e José Paulo Mallmann**, depositários do bem, em trâmite perante este Juízo e Cartório Vara Cível, com endereço Rua Rio Brillhante, nº 1060, Vila Maria - CEP 79130-000, Rio Brillhante- MS, que, com fulcro no artigo 882 e §§ 1º e 2º do CPC/2015 e regulamentado pelo Prov. CSM/TJMS 375/2016, por intermédio do portal ([www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br)), gestora de leilões on-line, leva a público pregão de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No **1º Leilão** com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital no Diário Oficial e término no dia **2 de fevereiro de 2022**, a partir das 16h00min (Brasília-DF) (15h00min de M.S.), entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem imóvel no 1º Leilão, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, e término no dia **22 de fevereiro de 2022**, a partir das 16h00min (Brasília-DF) (15h00min de M.S.), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60%** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n. 375/2016).

**DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(S): Lote 01)** Um lote de terreno urbano, determinado pelo Lote n. 04, da quadra n. 192, situado na Rua Dr. Boa Ventura, com 833,35(oitocentos e trinta e três vírgula trinta e cinco) metros quadrados, sendo 16,667(dezesseis vírgula seiscentos e sessenta e sete metros), ditos de frente por 50,00 (cinquenta) ditos de frente aos fundos), contendo em seu interior, 05 (cinco) edificações, sendo quatro (04) casas germinas de 72,34 m2(setenta e dois vírgula trinta e quatro metros quadrados), e uma de 79,92 (setenta e nove vírgula noventa e dois) metros quadrados, de área construídas em alvenarias, telhas de barro, forro de madeira, tipo comercial, casas destinadas a alugueis, devidamente muradas, separadas uma das outras, com instalações hidráulicas e elétricas, com asfalto, calcadas, bem localizada. **Da Localização do Bem:** O imóvel descrito acima, encontra-se localizado na Dr. Boa Ventura, próximo a Escola Criança Esperança II, Mercado Mais Você, Posto de Saúde e Posto de Combustível saída para Maracaju-MS. **Da Avaliação:** O imóvel descrito acima onde se localiza naquela região, encontra-se avaliado em R\$ 200,00 (duzentos reais), o metro quadrado do terreno sem construção. Portanto, os 833,35, perfaz em R\$ 166.670,00 (Cento e sessenta e seis mil, seiscentos e setenta reais). No referido imóvel encontra-se edificado quatro áreas construídas com 72,34 metros cada uma, conforme acima mencionado, avaliado em R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) o metro da construção pronta, levando em conta as condições da construção e conservação, o qual perfaz em R\$ 61.489,00 (sessenta e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais) cada uma, totalizando em R\$ 245.956,00 (duzentos e quarenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e seis reais); 01 (uma) construção com 79,92 (setenta e nove vírgula noventa e dois) metros quadrados de construção, cujo imóveis se localiza aos fundos do terreno, avalio em R\$ 67.932,00(sessenta e sete mil, novecentos e trinta e dois mil reais), imóvel averbado as margens da Matrícula Imobiliária nº 8.569 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brillhante/MS, onde se acha

melhor descrito, totalizando a avaliação no importe de **R\$ 480.558,00 (Quatrocentos e oitenta mil, quinhentos e cinquenta e oito reais)**, consoante fls. 70/71, na data de 04/08/2017.

**VALOR DO DEBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 130.158,20 (cento e trinta mil centos e cinquenta e oito reais e vinte centavos), em fls. 83, na data de 01/06/2018.

**ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS:** Consta averbada as margens da Matrícula Imobiliária nº 8.569 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS, os seguintes ônus: **R.4-8.569.** Protocolo nº 93.901 de 31.10.2016. PENHORA. Nos termos da certidão de inteiro teor-penhora, datada de 13.09.2016, expedido pela Vara Cível de Rio Brilhante-MS, extraída dos autos. 0801291 10.2015.8.12.0020, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, promovida pelo Banco Bradesco S.A. contra R.A Mallmann Minimercado ME e outros, procede-se o registro da penhora de 50% do imóvel constante da presente matrícula. Depositário: José Paulo Mallmann. O que ora é feito para os fins legais, dou fé. Registro efetivado em 10.11.2016. **R.5-8.569.** Protocolo nº 97.213 de 02.07.2018. PENHORA. Nos termos do auto de penhora/avaliação e deposito, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial de n. 0801489-13.2016.8.12.0020, em que Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul, move contra Mallmann e Cardoso Ltda-ME e Outro. Procede-se o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Depositário: José Paulo Mallmann. O que ora é feito para os fins legais, dou fé. Registro efetivado em 10.07.2018. **R.5-8.569:** Protocolo n. 98.687 de 26.04.2019. PENHORA. Nos termos da certidão de penhora, extraída dos Autos nº 0800141-23.2017.8.12.0020 em trâmite na Vara Cível desta Comarca, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figura como exequente: Banco Bradesco e como executado: Mallmann & Cardoso Ltda - ME e outro, devidamente assinada pela escritora Marli Araujo Lima Silva, procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula. Valor da ação R\$ 200.623,70 (duzentos mil e seiscentos e vinte e três reais e setenta centavos), atualizado em 03.02.2017. Depositário: José Paulo Mallmann. **AV.7- 8.569:** Protocolo n. 98.687 de 26.04.2019. RETIFICAÇÃO. Procede-se a presente averbação "ex officio" para retificar o registro acima, onde constou erroneamente como sendo R.5-8,569 sendo que o correto é R.6- 8.569. **R.8-8.569:** Protocolo n. 99.389 de 22.08.2019. PENHORA. Nos termos da certidão de penhora, extraída dos Autos nº 0800086-72.2017.8.12.0020, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figura como exequente: Banco Bradesco S.A. e como executado: José Paulo Mallmann, devidamente assinada pela escritora Marli Araujo Lima Silva, procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula. Depositário: José Paulo Mallmann. **R.9-8.569;** Protocolo n. 100.040 de 13.12.2019. PENHORA. Nos termos da certidão de penhora, extraída dos Autos nº 0801272-67.2016.8.12.0020, de Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite na Vara Cível de Rio Brilhante-MS, em que figura como exequente: Banco Bradesco S.A, e como executado: José Paulo Mallmann - CPF: 357.019.191-53 e Mallmann e Cardoso Ltda - ME, CNPJ: 26.838.490/0001-93, devidamente assinada pela escritora Marli Araujo Lima Silva, procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula. Valor da Ação: R\$ 126.253,68. Data do cálculo: 06.10.2016. **R.10-8.569:** Protocolo n. 100.506. Em 07.04.2020. PENHORA. Nos termos da Certidão de Admissão da Execução, extraída dos Autos nº 0801389-92.2015.8.12.0020, de Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite na Vara Cível de Rio Brilhante-MS, que Banco Bradesco S.A, move em desfavor de Lucilene Coronel Cardoso Mallmann, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada na Rua Dr. Boa Ventura, 2670, Rio Brilhante-MS, inscrita no CPF n. 529.088.361-49 e José Paulo Mallmann, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF: 357.019.191-53, residente e

domiciliado na Rua Dr. Boa Ventura, 2670, Rio Brillhante-MS, devidamente assinada pela escritã - Marli Araujo Lima Silva, procede-se o registro da penhora do imóvel da presente matrícula. Valor da Ação: R\$ 34.448,83. Data do cálculo: 19.10.2015.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:** Sobre os bens imóveis a serem pracedados não constam informações de débitos de impostos, contudo, se existirem, estes ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o Arrematante.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: MALLMANN E CARDOSO LTDA (Comarca de Rio Brillhante)** 0001061-74.2010.8.12.0020; 0800105-83.2014.8.12.0020; 0800141-23.2017.8.12.0020; 0800712-96.2014.8.12.0020; 0801005-95.2016.8.12.0020; 0801272-67.2016.8.12.0020; 0801273-52.2016.8.12.0020; 0801489-13.2016.8.12.0020; 0900009-71.2017.8.12.0020;

**LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS):** O bem imóvel se acha depositado com o executado, e sua entrega dar-se-á após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo, por intermédio de oficial de justiça.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** : **1)** O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do leilão (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **2)** O primeiro leilão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (art. 17 e 23 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **3)** Não havendo lança superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **4)** Em segundo leilão não serão admitidos lanços inferiores a 60% do valor de avaliação, art. 891 § único do Código de Processo Civil (art. 25, parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016). **5)** Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lança durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão 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 leilão (art. 24 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal ([www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br)) e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **7)** Somente serão aceitos lanços superiores ao lança corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **8)** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lança, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas coma remoção, guarda, conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, assim como as taxas administrativas, a cargo do executado. (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **8.1)** se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público Oficial, assim como as despesas com remoção, guarda, conservação do bem e taxas administrativas, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **8.2)** Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da

arrematação ou de resultado negativo da hasta pública; **9)** homologado o lance vencedor, o sistema Casa de Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo nº **0801489-13.2016.8.12.0020**, Subconta nº **665751**, art. 28 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **10)** Após a homologação do lance o arrematante pagará de imediato os valores da arrematação e da comissão por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do (Código de Processo Civil e art. 29 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil; **11)** o auto de arrematação o será assinado somente pelo Juiz, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016); **12)** não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação deste, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 31 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016); **13)** o exequente, se vier a arrematar 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 arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; **14)** 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 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 (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, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF) (art. 32 do Provimento n. 375/2016 do TJMS); **15)** Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o arrematante (CTN, art. 130, parágrafo único); **16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal 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); **18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e á comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS); **19)** assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput* e § 1º do Código de Processo Civil; **20)** havendo interposição de Embargos á Arrematação, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do imóvel até a decisão final do recurso; **21)** Correrão por conta do arrematante as

despesas ou custos relativos à transferência do(s) bens arrematado(s) para o seu nome. (Art. 35 do Provimento n. 375/2016 do TJMS). Para transferir o(s) bens arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”; **22)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 375/2016, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do Código Penal.

**LEILÃO ELETRÔNICO:** O leilão será realizado de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pela gestora Casa de Leilões, por intermédio do Portal ([www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br)), acompanhado pelo Leiloeiro Oficial, Senhor Tarcilio Leite, Matrícula nº 03 da JUCEMS.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pela Casa de Leilões (obtida diretamente no site [www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br)) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão da gestora através do pagamento de boleto na rede bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Cláudia Aude Leite-ME (Casa de leilões) - CNPJ: 24.600.496.0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0 conta corrente nº 20.170-7.

**PAGAMENTO PARCELADO:** **1)** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); **2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. **3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

**OBSERVAÇÕES:** **1)** em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); **2)** com a guia comprobatória do referido pagamento, o arrematante deverá apresentá-la junto para que seja remetido em juízo; **3)** decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; **4)** a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: I- antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; II - findo o leilão: **a)** se não houver licitante, pelo preço da avaliação; **b)** havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.

**ADJUDICAÇÃO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) 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 à gestora Casa de Leilões.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada 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) devida à gestora Casa de Leilões sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**ACORDO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) devida à gestora Casa de Leilões, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** no escritório da Cláudia Aude Leite-ME (Casa de leilões), localizada na Jaboatão, nº 271, Silvia Regina cidade de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3363-7000 e (67)3363-5399 e e-mail casadeleiloes@yahoo.com.br, e no site [www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br). Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal [www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br). Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização da hasta pública acima descrita. E, para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo, no endereço supramencionado. Eu, Fabiane F. Valesi, Analista Judiciário, o conferi. Rio Brilhante, MS, 25/10/2021.

Assinado por Certificação Digital  
Jorge Tadashi Kuramoto  
Juiz de Direito em substituição legal