

| |
|-----------------------------------|
| EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNIO |
|-----------------------------------|

A Dr.^a Ellen Priscile Xandu Kaster Franco, MM. Juíza de Direito em Substituição Legal da 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina, 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 do **Execução Fiscal nº 0804776-95.2013.8.12.0017** movida pelo **MUNICÍPIO DE NOVA ANDRADINA** em face de **UNIÃO NACIONAL DAS INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS DE SÃO PAULO - UNIESP**, depositária do bem, em trâmite perante este Juízo e Cartório da 2ª Vara Cível, com endereço na Av. Alcides Menezes de Faria, nº 1137, fax: (67) 3441-1400, Centro – CEP 79750-000, Fone: (67) 3441-1585, Nova Andradina-MS – E-mail: nan-2vciv@tjms.jus.br, que, com fulcro no artigo 882 e §§ 1º e 2º do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM/TJMS n.º 375/2016, por intermédio do portal (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 **17 de Maio de 2021**, a partir das **16h00min (Brasília-DF) (15h00min de MS)**, 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 **27 de Maio de 2021**, a partir das **16h00min (Brasília-DF) (15h00min de MS)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n.º 375/2016).

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(S): Loteº 01: Um terreno designado pelas datas de números 01, 02, 06, 07 e 08 (um, dois, seis, sete e oito) da quadra n.º 284 (duzentos e oitenta e quatro), sito à Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, lado par, ZCS – Zona Comercial e de Serviços, de esquina com a Rua Felinto Muller, nesta cidade e comarca de Nova Andradina-MS, com área de 4.400,00 m2 (quatro mil e quatrocentos metros quadrados) e com as seguintes confrontações: pela frente confronta com a Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, numa extensão de quarenta (40) metros; pelo lado direito de quem o terreno olha para a Avenida, confronta com a data n.º 03, numa extensão de quarenta e quatro (44) metros; daí deflete-se à esquerda, num ângulo de 90º (noventa graus), confrontando-se com a data n.º 03 (três), numa extensão de vinte (20) metros; daí deflete-se à direita, num ângulo de 90º (noventa graus), confrontando-se com a data n.º 09 (nove), numa extensão de quarenta e quatro (44) metros; pelo lado esquerdo confronta com a rua Felinto Muller, numa extensão de oitenta e oito (88) metros; e, pelos fundos confronta com a rua Walter Hubacher, numa extensão de sessenta (60) metros. Averbada as margens da matrícula imobiliária de n.º 17601 do 1º CRI de Nova Andradina-MS, onde se acha melhor descrito.

No imóvel encontra-se edificada uma construção comercial em alvenaria, com área aproximada de 3.825 m2 (três mil, oitocentos e vinte e cinco metros quadrados), onde encontra-se instalada uma instituição de ensino superior, as construções são divididas em três blocos: o primeiro tendo suas testadas voltadas para Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade e Rua João Teodoro Braga e ocupado pela administração para diretoria, secretaria, tesouraria, biblioteca, banheiros, etc); o segundo, tendo suas testadas voltadas para a Rua João Teodoro Braga e Rua Walter Hubacher, sendo ocupado para salas de aula, lanchonete, banheiros, etc. Possui também um mezanino com área de 225m2; e o terceiro, tendo sua testada voltada

somente para a Rua Walter Hubacher, sendo ocupado por salas de aula, banheiros, etc. No primeiro bloco o piso é de cerâmica, nos demais blocos o piso é em pedra de ardósia. O restante da área do imóvel é usada para pátio, com piso em pedra de paralelepípedo, sendo uma parte coberta e uma descoberta. A cobertura da área construída é com estrutura metálica e zinco e cimento amianto, parte do forro em PVC, parte em isopor. Ressaltando que a fachada do primeiro bloco é de estrutura de concreto com vidro temperado, nos demais blocos as janelas são de metal com grande. Todo imóvel é murado e com grade no primeiro bloco. O imóvel é servido com rede de água, luz, telefone e rua asfaltada.

O imóvel foi avaliado em **R\$ 7.192.500,00 (sete milhões, cento e noventa e dois mil e quinhentos reais)** consoante fl. 85, na data de 17 de setembro de 2015.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: Constan nas fls. 129/136 o valor de R\$ 398.757,99 (trezentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa e nove centavos) corrigidos até a data de 06/08/2020.

ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS: Consta averbada as margens da Matrícula Imobiliária de n.º 17601 do 1º CRI de Nova Andradina- MS, os seguintes ônus: **1) no R.02/17601** o Registro de HIPOTECA, CREDOR: HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO. DEVEDOR: ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL DO CONE SUL, já qualificado. FORMA DO TÍTULO: LIMITE DE CRÉDITO ROTATIVO datado de 12/04/2007, no valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) com prazo de 36 (trinta e seis) meses, iniciando em 12/04/2007 e vencendo-se em 12/04/2010; **2) no Av. 03** ficou constado o ajuizamento da Ação de Procedimento Ordinário/Anulatório de ato Jurídico (processo nº 0801157-26.2014.8.12.00017 em trâmite pela 2ª Vara Cível da comarca de Nova Andradina/MS; **3) no R.04/17601** o Registro de Mandado de Averbação de Penhora – Registro de Imóvel expedido em 13/01/2020, extraído dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0006483-10.2008.8.12.0017, Exequente: HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO. Executado: IVELI MONTEIRO, CPF/MF nº 249.582.711-04. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora, conforme decisão proferida em 19/12/2019 pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca de Nova Andradina/MS, Exma. Sra. Dra. Ellen Priscile Xandu Kaster Franco. Verifica-se que foi determinado o registro de penhora do imóvel da presente matrícula; **4) no R.05/17601** consta o Mandado de Averbação de Penhora - Registro de Imóvel, expedido em 08/04/2020, extraído dos Autos da Ação de Execução Fiscal nº 0804776-95.2013.8.12.0017, Exequente: Município de Nova Andradina-Ms e como Executados: IVELY MONTEIRO – CPF/MF nº 249.582.711-04 e UNIÃO NACIONAL DAS INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS DE SÃO PAULO – UNIESP, decisão proferida em 13/03/2020 pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca de Nova Andradina/MS. Verifica-se que foi determinado o registro da penhora do imóvel da presente matrícula. Valor da causa de R\$ 63.408,24 (sessenta e três mil, quatrocentos e oito reais e vinte e quatro centavos).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: UNIÃO NACIONAL DAS INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS DE SÃO PAULO – UNIESP: tudo em conformidade com o teor da certidão estadual cível de fls. 147-149 dos autos, expedida pelo Cartório da Distribuição da Comarca de Nova Andradina-MS na data de 12 de novembro de 2020 – Certidão de n.º 5033728.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Os 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem imóvel está localizado na Rua João Teodoro Braga, n.º 1305, Bairro Centro, CEP 79.750-000 – Nova Andradina/MS, 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.º 375/2016); **2)** O primeiro leilão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (artigos 17 e 23 do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016); **3)** Não havendo lance 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.º 375/2016); **4)** Em segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil (art. 25, parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016). **5)** Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance durante os 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o leilão (art. 24 do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016); **6)** Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal (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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor, nos termos do art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016; **7)** Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **8)** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante será no percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com 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 n.º 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.º 375/2016 - CSM/TJMS); **8.2)** Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do CPC, 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 n.º **0804776-95.2013.8.12.0017**, Subconta n.º **380156**, fl. **42** (art. 28 do Provimento CSM/TJMS n.º 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 CPC e art. 29 do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC; **11)** O auto de arrematação será assinado somente pelo Juiz, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 30 do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016); **12)** Não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços 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 CSM/TJMS n.º 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 03 (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 (art. 892, § 1º do CPC). 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 01 (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 do CPC (art. 23 da LEF) (art. 32 do Provimento n.º 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 à comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas (art. 10, § 2º do Provimento n.º 375/2016 do TJMS); **19)** Assinado o auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput* e § 1º do CPC; **20)** Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz da 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) bem(ns) arrematado(s) para o seu nome. (art. 35 do Provimento n.º 375/2016 do TJMS). Para transferir o(s) bem(ns)

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 n.º 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 CSM/TJMS n.º 375/2016) pela gestora Casa de Leilões, por intermédio do portal (www.casadeleiloes.com.br), acompanhado pelo Leiloeiro Oficial, Senhor Tarcilio Leite, matrícula n.º 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) no prazo de 24 (vinte e quatro) 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 n.º 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 (trinta) meses, desde que garantido por meio de 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 CPC. **3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do CPC.

OBSERVAÇÕES: 1) Em até 05 (cinco) 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 (vinte e quatro) 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.º 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 05% (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.º 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 05% (cinco por cento) devida à gestora Casa de Leilões sobre o valor da avaliação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016).

ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 05% (cinco por cento) devida à gestora Casa de Leilões, sobre o valor da avaliação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: No escritório da Cláudia Aude Leite – ME (Casa de leilões), localizada na Rua 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. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no portal 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, Harthur Barbosa de Matos Neto, Analista Judiciário, odigitei, e eu, Gisele Junko Suguimoto, Chefe de Cartório, o conferi. Nova Andradina, MS, 18 de março de 2021.

Ellen Priscile Xandu Kaster Franco
Juíza de Direito em Substituição Legal
Assinado digitalmente