

EDITAL DE LEILÃO - BEMIMÓVEL

Processo nº 0802284-40.2016.8.12.0110

Classe: Cumprimento de Sentença

Exequente(s): Condomínio Residencial 31 de Março

Executado (s): Nedson Bueno Barbosa

Dr. Vitor Luis de Oliveira Guibo, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande (MS), com endereço na Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: 3317-8695, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-1jcentral@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Tarcílio Leite, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 03, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 03/12/2021, 13:00 (horário de Brasília)

2º LEILÃO – 13/12/2021, 16:00 (horário de Brasília)

11) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO, a partir das 13:00 horas (horário de Brasília), com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término à partir de 16:00 horas (horário de Brasília) do dia 03/12/2021**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e **com término à partir de 16:00 (horário de Brasília) do dia 13/12/2021**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC)

1.1 - O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL: -Unidade autônoma designada pelo apartamento de nº 03- (três) do Bloco "A" tipo T.TQ do CONDOMINIO 31 DE MARÇO, situado à Avenida 31 de Março nº 910, com a área privativa de 42,06 metros quadrados, área comum 6,869156 metros quadrados, perfazendo o total de 48,929156 metros quadrados, tendo a quota ideal sobre o terreno comum de 22,69555 metros quadrados, equivalente à 1,2960% do todo. Construído sobre o lote de – terreno determinado pelo nº 40-D, resultante do remembramento dos lotes de terrenos sob nºs 41, 40-A, 40-B, 42-A e 42-B da - quadra nº 06 (seis) da AVENIDA 31 DE MARÇO, com a Rua Iria Loureiro Vila VILA ORIENTE, nesta cidade, medindo e limitando-se ao norte 8,00 metros com parte do lote 43-A e 30,15 metros com a Avenida 31 de Março, ao sul 38,00 metros com o lote de nº 39 ao leste medindo 20,00 metros com os lotes de nºs 46-B e 46-A e 31,53 metros com o lote de nº 43-A, ao oeste medindo 54,55 - metros com a rua Iria Loureiro Viana com a área total de 1.751, 20 metros quadrados. CONFRONTAÇÕES DO APARTAMENTO:-ao norte com o apartamento nº 04 do mesmo bloco, ao sul para a área de estacionamento, ao leste com o apartamento de nº 02 do mesmo bloco, ao oeste com o apartamento nº 06, do mesmo bloco. DIVISÃO INTERNA: -um quarto, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço sem sacada, garagem descoberta, onde se acha melhor descrito às margens **da Matrícula de nº 129.130 do CRI- 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS**, (fls.209/2013).

3) ESTADO DO IMÓVEL: Não constam nos autos informações acerca do estado em que o imóvel se encontra.

3.1. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico (www.casadeleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **2.2 – O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do**

interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.
2.3 – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento- CSM/TJMS nº 375/2016).

4) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos informações acerca de nomeação do Depositário Fiel.

5) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 128.578,58 (cento e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e oito reais e cinquenta e oito centavos) em 01/08/2021, fls.227.

6) ÔNUS: Consta averbada às margens da matrícula Imobiliária nº 129.130, do 1º CRI de Campo Grande/MS, os seguintes ônus:

R.04, em 18 de dezembro de 2017. Prenotação nº 670,086; do 01/12/2017. **TÍTULO: -PENHORA.** CREDOR: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 31 DE MARÇO. DEVEDOR: NEDSON BUENO BARBOSA, CI RG nº 1086965, CPF nº 163.824.129-53, maior, nascido em 29.12.1992, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 910, apto 03,-bloco A-1, Vila Oriente. FORMA DO TÍTULO:- Termo de Penhora - Bem Imóvel, expedido dos autos nº 0802284-40.2016.8.12.0110, subscrito pela Analista Judiciário da 1ª Vara do Juizado Especial Central, Hisadora Beatriz Gonçalves Lemes, por determinação judicial, em 16.11.2017. VALOR DA DÍVIDA:- R\$ 11.765,44 (onze mil, setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), em 13.07.2017.

R.07, em 12 de agosto de 2019. Prenotação nº 701.185, de 31/07/2019. **TÍTULO: - PENHORA.** CREDOR:- CONDOMINIO RESIDENCIAL 31 DE MARÇO.DEVEDORA:- NEDSON BUENO BARBOSA, e seu cônjuge MARILETE CARVALHO PEREIRA BUENO BARBOSA, já qualificados. FORMA DO TÍTULO:- Termo de Penhora - Bem Imóvel, expedido dos autos nº 0811382-78.2018.8.12.0110, ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, subscrito e assinado digitalmente pela Analista Judiciário da 10ª Vara do Juizado Especial Central desta Capital, Eveli Maria Pedrollo, por determinação judicial, em 30.07.2019. VALOR DA DÍVIDA ATUALIZADA:- R\$ 9.069,67 (nove mil, sessenta e nove reais e sessenta e sete centavos), em 10.04.20. OBSERVAÇÃO:- ficando advertida de que não poderá desfazer-se deles sob qualquer forma de alienação, sem autorização judicial expressa, sob as penas da lei.

R. 08, em 31 de janeiro de 2020. Prenotação nº 709.484, de 21/01/2020. **TÍTULO: -PENHORA.** CREDOR- CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 31 DE MARÇO. DEVEDOR: -NEDSON BUENO BARBOSA, já qualificado. FORMA DO TÍTULO: - Termo de Penhora - Bem Imóvel, expedido dos autos nº 0812102-55.2012.8.12.0110, Ação de Cumprimento de Sentença - Causas Supervenientes à Sentença, subscrito e assinado digitalmente pelo Analista Judiciário da 11ª Vara do Juizado Especial Central desta Capital, Luiz Henrique Raele Braga, por determinação judicial, em 17.12.2019. VALOR DA DÍVIDA:- R\$ 11.226,62 (onze mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e dois centavos), em 04.11.2016. OBSERVAÇÃO:- ficando advertido de que não poderá desfazer-se dele sob qualquer forma de alienação, sem autorização judicial expressa, sob as penas da lei.

7) DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser praceado, constam nos autos débitos Municipais no valor total de R\$: 8.402,89 (oito mil, quatrocentos e dois reais e oitenta e nove centavos), fls.216-217.

7.1 - Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não respondendo por estes o Arrematante, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. **7.2** - o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): NEDSON BUENO BARBOSA- COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS: 0802018-48.2019.8.12.0110; 0802284-40.2016.8.12.0110; 0812102-55.2012.8.12.0110. Poderão referir-se a homônimos: 0008823-14.2004.8.12.0001/01 (001.04.008823-6/00001); 0811974-30.2015.8.12.0110.

9) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 28.197,78 (vinte e oito mil, cento e noventa e sete reais e setenta e oito centavos), fls.229.

10) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0802284-40.2016.8.12.0110, subconta nº 578369.

10.1 – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Tarcilio Leite (obtida diretamente no site 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 do Gestor de Leilão Eletrônico (Claudia Leite-ME – 24.600.496/0001-00 (CASA DE LEILÕES), Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7). **10.2** – 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); **10.3** – 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 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 Código de Processo Civil. **10.4 - 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 e arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.

11) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de **5% sobre o valor da arrematação**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **11.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **11.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **11.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **11.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **11.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

12) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **12.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **12.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *online* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.5** – 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 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº

375/2016). **12.6** – o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tomada 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; **12.7** – 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; **12.8** – 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); **12.9** – 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. 375/2016 do TJMS); **12.10** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **12.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

13) OBSERVAÇÕES: **13.1-** 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); **13.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **13.3** - 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; **13.4** - 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 2% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida a 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 de signadas 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 Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva 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% (dois por cento) devida à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário, e ainda, os 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, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a

execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/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/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande (MS), __/__/2021.

Vitor Luis de Oliveira Guibo
Juiz de Direito
(Assinado por certificação digital)