



EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 801092-04.2019.8.12.0034
Classe: Execução Fiscal
Exequente: Município de Glória de Dourados
Executado: João Correia Dias

Dr. Juliano Luiz Pereira, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Glória de Dourados, Rua Tancredo de Almeida Neves, s/nº, (67) 3466-1473 Fax: (67) 3466-1463, Centro - CEP 79730-000, Fone: (67) 3466-1473, Glória de Dourados-MS - E-mail: glo-1v@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. Tarcilio 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 – encerramento dia **14/03/2022**, à partir de 12:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia **24/03/2022**, à partir de 12:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, **com término do 1º LEILÃO à partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 14/03/2022**, 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 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 24/03/2022**, 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).

- 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 BEM IMÓVEL - Lote urbano nº 07 (sete) da quadra nº 75 (setenta e cinco), do Ex. NCD situado no município de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso. " O imóvel tem a área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: "considerando-se como ponto inicial o marco 0-4, situado à margem da Rua Ivinhema e servindo de divisa entre este lote e o lote n. 08 da quadra n. 75, segue-se confrontando com o mesmo lote de nº 08 da quadra n. 75, no rumo de 66º52' NW e s distância de 36,00 metros, encontra-se o marco 1, deste marco, com o rumo de 68 08' NE e a distância de 16,97 metros, confrontando neste alinhamento com o lote n. 05 da quadra n. 75, encontra-se o marco 2, deste marco, com o rumo de 66º52 SE e a distância de 24,00 metros, confrontando neste alinhamento com o lote 06 da quadra n. 75, chega-se ao marco 3, deste marco, com o rumo de 23º08' SW e a distância de 12,00 metros, confrontando neste alinhamento com a Rua Ivinhema, chega-se ao marco 0-4, ponto inicial do presente roteiro." REGISTRO ANTERIOR: 11.812, fls.243, livro 3-Q do CRI de Dourados. TRANSMITENTE: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA-IN CRA, autarquia federal criada pela Lei nº 1.110 de 09/07/70. TÍTULO: Título definitivo 4.13.82.087420 expedido em 25/07/77 no valor de CR\$ 81,56 (oitenta e um cruzeiros e cinquenta e seis centavos) assinado por Clovis Rodrigues Barbosa, coordenador do CR-13, portaria 376/76. **Imóvel encontra-se averbado às margens da matrícula 2.575 do Registro de Imóveis da**



Comarca de Glória de Dourados-MS, consoante fls. 60-65.

2.1) DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: O imóvel está avaliado em R\$ 91.589,05 (noventa e um mil, quinhentos e oitenta e nove reais e cinco centavos), penhorado e avaliado em fl.31 em 27 de agosto de 2020, e atualizado até 01 de agosto de 2021 pelo Índice de Correção Monetária IGP-M (Índice Geral de Preço do Mercado) em fl.72.

2.2) DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS DO BEM: Não possui informações nos autos acerca do estado de conservação do bem a ser praxeado. Contudo, consta que o imóvel não possui benfeitorias e é contíguo com o lote 06 da mesma quadra, onde está edificada a residência do executado, sendo que o portão é usado para garagem de veículos encontra-se no lote 07 e o muro atinge ambos os imóveis. Possui serviço de rede de energia, telefone, água, calada e asfalto. Tudo conforme auto de avaliação sob fls. 31 datado de 27 de agosto de 2020.

2.3) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel a ser praxeado está localizado à Rua Ivinhema, nº 1731- Centro (CEP 79730-000)- Glória de Dourados/MS, consoante fls.33.

2.4) O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão judicial eletrônico, e sua entrega dar-se-á, em razão da carta de Arrematação expedida por este juízo, por intermédio do Oficial de Justiça.

3) DEPOSITÁRIO: João Correia Dias, consoante fl.31 de 27 de agosto de 2020.

4) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o bem imóvel a ser praxeado, constam débitos para com a Fazenda Municipal no valor de R\$ 4.366,66 (quatro mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), consoante fls.57-58 de 03 de maio de 2021.

5) ÔNUS: AV. 05/2.575 15/07/94. Conforme requerimento firmado por João Correia Dias, em data de 14/07/94, procedemos a presente averbação para constar a ampliação de uma construção em alvenaria medindo 61,52m² (sessenta e um metros e cinquenta e dois metros quadrados), CND n.º 218214 expedido pela INSS em Dourados - MS, em 13/07/94. Planta assinada pelo Eng. Civil Ângelo Roberto Latini CREA-MS - 1424-D, Alvará Fornecida pela Prefeitura Municipal local em 13/07/94, ART n.º 553031. Emolumentos CR\$ 5,46. Dou fé. Eu (a.) Valmir Serafim de Souza, Escrevente Autorizado, escrevi, e Eu Evando de Siqueira Santos, Oficial Substituto do Registro, subscrevi e assino. Glória de Dourados, 15 de julho de 1.994- Trasladaada nesta data das fis. 175 do livro 2-H deste CRI. Glória de Dourados, 12 de julho de 2.010. **R. 13/2.575-02/09/2010 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-Crédito Pessoal n. 237/1539/020920101 (Hipoteca/Alienação Fiduciária de Bens Imóveis). DEVEDOR FIDUCIANTE: JOÃO CORREIA DIAS, brasileiro, viúvo, pecuarista, CI-RG n.º 112967127 e CPF/MF n. 779.944.938-15, residente e domiciliado nesta Cidade. CREDOR: BANCO BRADESCO S/A - Instituição Financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "CIDADE DE DEUS", Vila Yara, Cidade de Osasco - Estado de São Paulo. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NO VALOR DE RS 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), a ser liberado nesta data. Vencimento: 02/09/2020. Prazo: 120 (cento e vinte) parcelas de R\$ 1.880,51 (um mil e oitocentos e oitenta reais e cinquenta e um centavos) mensais, vencendo a primeira em 02/10/2010 e a última em 02/09/2020. Valor da garantia: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) garantia esta representada pelo imóvel objeto da presente matrícula que é dado ao Credor em Alienação Fiduciária, conforme cláusulas do contrato referido cuja cópia fica no arquivo deste cartório. Taxa de juros efetiva: 2,30% (dois vírgula trinta por cento) ao mês; Taxa de juros efetiva: 31,37% (trinta e um vírgula trinta e sete por cento) ao ano; Valor do IOF: R\$ 1.422,56. Juros de Mora: 1% (um por cento) ao mês ou fração; Multa Moratória: 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito; Despesas de cobrança: 10% (dez por cento); GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel objeto da presente matrícula com todas as benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive ajuste monetário, permanecendo íntegra até que o devedor**



fiduciante cumpra todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente contrato; Condições: as constantes do contrato. **AV. 13/2.575 - 12/12/2017** - Conforme Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - n.º 237/1539/020920101, emitida em 02/09/2010, no valor de R\$ 75.000,00, expedido pelo Banco Bradesco S/A, agência local, assinado pelo funcionário Sr. Romário Neres dos Santos, e pelo devedor: JOÃO CORREIA DIAS (supra qualificado), constante do R. 14/2.575 supra, assinado em 05/10/2017, procede os a presente averbação para constar a consolidação do saldo devedor, e alteração do prazo de vencimento desta cédula, ficando assim pactuados: Mora ou Vencimento: 02/07/2017; Saldo devedor total da cédula: R\$ 52.905,23; Data-Base: 05/10/2017; Valor Renegociado: R\$ 52.855,00; Quantidade de Parcelas: 60 meses; ENCARGOS FINANCEIROS: Juros Remuneratórios: 2,000% ao mês; 26,8241795% ao ano; A serem pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 05/11/2017, e a última em 05/10/2022, sendo da primeira até a quinquagésima nona, no valor nominal de R\$ 1.531,24, e a sextuagésima no valor de R\$ 1.531,57. **CONDIÇÕES:** As demais condições, constam do referido aditamento, cuja cópia fica em arquivo nesta serventia. E, como me foi requerido, procedi a presente averbação. Dou fé. **R. 14/ 2.575 - 01/09/2.020** - Conforme ofício assinado pela Oficiala de Justiça Avaliadora Maria Ivoneide Alencar Azevedo, em data de 27/08/2020, e Auto de Penhora, Avaliação, Depósito, Intimação e Registro, expedido nos Autos de Execução Fiscal nº 08010-04.2019.8.12.0034 em que é Autor: O Município de Glória de Dourados, e Réu: João Correia Dias, procedi o presente registro, para constar a Penhora do imóvel objeto da presente matrícula, efetuada em data de 27/08/2020. Valor da dívida: RS. 1.306,22. Avaliação do Imóvel: RS. 70.000,00. E, como me foi requerido, procedi o presente registro. Dou fé.

6) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): (COMARCA DE GLÓRIA DE DOURADOS) 0101226-39.2000.8.12.0034

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 4.366,66 (quatro mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), consoante fls.57-58 de 03 de maio de 2021.

8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0801092-04.2019.8.12.0034, subconta nº 749154.09.1 – 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 do gestor 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 Tarcilio Leite (Claudia Aude Leite-ME- CNPJ:24.600.496/0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7- Casa de Leilões).

9) 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. **9.1** – 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 a o arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **9.2** – 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. **9.3** – Se o valor da arrematação for superior a o 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. **9.4** – 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 n° 375/2016). **9.5** – 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 n° 375/2016).

10) 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 n° 375/2016). **10.1** – O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **10.2** – 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 n° 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS n° 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **10.3** – 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 n° 375/2016). **10.4** – Durante o leilão, 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 n° 375/2016). **10.5** – **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 n° 375/2016).** **10.6** – 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; **10.7** – 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; **10.8** – 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); **10.9** – 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); **10.10** – 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 n° 375/2016); **10.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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 n° 126.664.075.0034/2017).



11) OBSERVAÇÕES: 11.1- 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); **11.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **11.3 -** 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; **11.4 -** 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.**

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.**

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 ao Leiloeiro Tarcilio Leite.

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) devido ao Leiloeiro Tarcilio Leite 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 ao Leiloeiro Tarcilio Leite, 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, Márcio Marcelo Marques, Chefe de Cartório, conferi. Glória de Dourados (MS), 12/01/2022.

Juliano Luiz Pereira
Juiz de Direito
Assinatura digital