



# Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

## EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Processo nº 0144595-41.2007.8.12.0001

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s): Mega Fomento Ltda

Executado (s): Janice de Souza Moreno e Silvana Denise Procksch - ME

Dr. Cássio Roberto dos Santos, Juiz de Direito da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da comarca de Campo Grande/MS, Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande/MS - E-mail: [1vet.extra@tjms.jus.br](mailto:1vet.extra@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, Corretor Credenciado, 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 ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR 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:

**1ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** – encerramento em 10/10/2022 a partir das 12:00 (horário de Brasília)

**2ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** – encerramento em 23/03/2023 a partir das 12:00 (horário de Brasília)

1) **ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** a alienação por Iniciativa Particular será realizada na forma eletrônica, no endereço eletrônico: [www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br), devendo os lances serem feitos pela internet, com início na **1ª PRAÇA DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, a partir das 12:00 horas (horário de Brasília), com início no dia 08/09/2022 as 13:00 (horário de Brasília) e com término a partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 10/10/2022**, 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 na 1ª praça de Alienação por Iniciativa Particular, seguir-se-á a **2ª PRAÇA DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, sem interrupção, e com término a partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 23/03/2023**, ocasião em que o bem será alienado 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 Sítio Eletrônico do Leiloeiro, qual seja [www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br).

1.2 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento da Alienação por Iniciativa Particular 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).

1.3 - **A alienação ficará aberta ao público para propostas durante 30 dias para a 1ª praça, e acaso a 1ª praça seja infrutífera, ficará a Alienação aberta por 90 dias em 2ª praça. A partir da primeira proposta, o corretor aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando,**



# Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

**então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 90 dias previstos.**

2) **DESCRIÇÃO DOS BENS:** Lote de terreno sob nº 03 (três) da quadra nº 709 (setecentos e nove) do loteamento denominado NUCLEO HABITACIONAL AERO RANCHO II, na Comarca de Campo Grande/MS, medindo 9,00 metros de frente por 18,00 metros de frente aos fundos, e área total de 162,00 metros quadrados, limitando-se: frente, com a Rua Cecílio Alves Corrêa; fundos, com o lote nº 16; lado direito, com o lote nº 04; lado esquerdo, com o lote nº 02, onde encontra-se edificada uma casa residencial tipo E01G1M1, composta de dois quartos, sala, banheiro e cozinha, com 37,36 metros quadrados de área construída, situada na Rua Cecílio Alves Corrêa, nº 221. REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 189.827, livro 02, em 13.05.99, no 1º Serviço Registral da comarca de Campo Grande/MS. **Imóvel se acha averbado às margens da Matrícula Imobiliária nº 64.462 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS, consoante fls.408-413, emitida em 21 de junho de 2022.**

3) **ESTADO DO IMÓVEL:** No imóvel consta edificado uma casa tipo COHAB, germinada de um lado e construída uma edícula nos fundos, com cobertura de telha ondulada 3,66 metros, construção aparentando mal estado de conservação, com área construída total aproximada de 68 metros quadrados, todas construções simples, sem laje, com algumas benfeitorias públicas como iluminação, água encanada, pavimentação asfáltica, tratando-se de um bairro com regular infraestrutura. **Consoante Auto de Avaliação sob fls.298 de 06 de setembro de 2019.**

4) **LOCAL DO BEM:** O Imóvel se encontra na Rua Cecílio Alves Córrea, nº 221, Conjunto Aero Rancho, Comarca de Campo Grande/MS, consoante fls.300 de 09 de setembro de 2019 e conforme matrícula imobiliária de fls.408-413 de 21 de junho de 2022.

**4.1) 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.**

5) **VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel fora avaliado em 06 de setembro de 2019 consoante fls.298, tendo seu **valor corrigido pelo índice de correção monetária IGP-M até o mês 05/2022, o qual resultou no montante de R\$ 175.945,72** (cento e setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois centavos), consoante fls.401.

6) **ÔNUS SOBRE O BEM A SER ALIENADO:** **AV.02** – Campo Grande, 19 de fevereiro de 2004. A proprietária do imóvel objeto desta matrícula, teve sua razão social alterada para COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE MATO GROSSO DO SUL – CDHU/MS, por força do disposto na letra “e”, inciso II, artigo nº 61, da Lei nº 1.140, de 07/05/91 e Requerimento datado de 27/02/02. **R.03** – Campo Grande, 19 de fevereiro de 2004. Por força das Leis números 2.152, de 26/10/2000, 2.268, de 31/07/2001, Decreto número 10.872, de 06/08/2002 e Requerimento datado de 27.02.02, o imóvel objeto desta matrícula, foi incorporado ao patrimônio da AGÊNCIA ESTADUAL DE GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS – AGESUL, inscrita no CNPJ de número 15.457.856/0001-68, com sede na Capital de Campo Grande - MS, no Bloco XIV do Parque dos Poderes. **R-11 – PENHORA:** Prenotação nº 391.297 de 13/04/2021.



# Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

EXEQUENTE: MEGA FOMENTO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.370.378/0001-87, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 3.504, bairro Centro, Campo Grande - MS. EXECUTADA: JANICE DE SOUZA MORENO, já qualificada. FORMA DO TÍTULO: Certidão Cartorária expedida em 07/04/2021 e Decisão proferida em 08/03/2021, extraídas dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Liquidação/ Cumprimento/ Execução sob nº 0144595-41.2007.8.12.0001, por determinação do M.M. Juiz de Direito, Dr. Cássio Roberto dos Santos, da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes da Comarca de Campo Grande/MS. VALOR DA AÇÃO: R\$ 4.821,98 (quatro mil oitocentos e vinte e um reais e noventa e oito centavos), atualizado até 18/12/2007. Campo Grande/MS, 14 de abril de 2021.

7) **DÉBITOS DE IMPOSTOS:** R\$ 415,93 (quatrocentos e quinze reais e noventa e três centavos), tratando-se de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, incluindo-se débitos vencidos e vincendos até o mês de 09/2022, consoante fls.407 com validade até 21 de julho de 2022.

**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.**

8) **VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** R\$ 43.057,01 (quarenta e três mil cinquenta e sete reais e um centavo), consoante planilha de cálculo sob fls.405-406 atualizada até 06/2022.

9) **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): JANICE DE SOUZA MORENO – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0114343-21.2008.8.12.0001; 0144595-41.2007.8.12.0001; 0815074-85.2018.8.12.0110.** Certidão de Feitos Cíveis atualizada até 21/06/2021, consoante fls.378.

10) **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 da alienação por Iniciativa Particular (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); 2) A alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários acima mencionados; 3) Não serão admitidas propostas com valor inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação imobiliária (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 4) Para que haja o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo oferta durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento da Alienação por Iniciativa Particular 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 a alienação (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016); **A alienação fica aberta ao público para propostas em 1ª Praça durante 30 dias, e em 2ª Praça durante 90 dias. A partir da primeira proposta, o corretor aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 30 ou 90 dias previstos.** 5) Durante a alienação, os lances 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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27



# Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **7)** A comissão devida ao corretor pelo adquirente será no percentual de 5% sobre o valor da aquisição, não se incluindo no valor da proposta, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus o corretor público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **7.1)** Se o valor de aquisição for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e/ ou do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **8)** Homologada a proposta vencedora, o sistema Casa de Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016); **9)** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo adquirente, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **10)** A aquisição será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo adquirente e pelo corretor credenciado, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (artigo 30 do Provimento nº 375/ 2016 - CSM/TJMS). **11)** Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (Artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **12)** O exequente, se vier a adquirir 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 aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCPC). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do corretor público; **13)** O adquirente que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissas 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 Alienação por Iniciativa Particular público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas na alienação por Iniciativa Particular, aí incluída a comissão do leiloeiro (§ 2º, artigo 23 da LEP e art. 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **14)** 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional); **15)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*ad corpus*" (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **16)** O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente 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); **17)** Desfeita a alienação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do adquirente, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel (is) adquiridos(s) e à comissão do corretor credenciado, deduzidas as despesas



# Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

incurridas; **18)** Assinado o Auto, a alienação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Alienação. A alienação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Novo Código de Processo Civil; **19)** Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso; **20)** Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "ordem de entrega/Carta de Alienação"; **21)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

**11) PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: 11.1** - A alienação será realizada de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pelo Corretor Credenciado, Senhor Tarcilio Leite, Matrícula nº 03 da JUCEMS, por intermédio do Portal ([www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br)); **11.2** – **A alienação ficará aberta ao público para propostas durante 90 dias. A partir da primeira proposta, o corretor aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 90 dias previstos.**

**12) PAGAMENTO e RECIBO DA ALIENAÇÃO:** O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pelo Sr. Tarcilio Leite diretamente no site ([www.casadeleiloes.com.br](http://www.casadeleiloes.com.br)) no prazo de 24 horas da realização da alienação por Iniciativa Particular, 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 Gestora de Alienação por Iniciativa Particular 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).

**13) PAGAMENTO PARCELADO:** 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início da primeira alienação por Iniciativa Particular, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início da segunda alienação por Iniciativa Particular, 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 12 meses, acrescidas de correção monetária pelo INPC e de juros de 1% ao mês (aplicação analógica do parcelamento previsto no art. 895, do CPC)** ao mês 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.**

**14) OBSERVAÇÕES:** 1) Em até 5 horas após o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular, o adquirente receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento). 2) O adquirente deverá apresentar a



# Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição. 3) Decorrido o prazo de 24 horas do término da Alienação por Iniciativa Particular sem que o adquirente tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**15) ADJUDICAÇÃO:** A partir da abertura da coleta de propostas para a alienação, 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 corretor.

**16) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura de coletas propostas para a alienação pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para a alienação, acompanhada por meio 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) sobre o valor do pagamento, devida ao corretor.

**17) ACORDO:** A partir da abertura da coleta de propostas para a alienação, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao corretor.

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.

*Assinado Por Certificação Digital*

Tarcilio Leite

Corretor Credenciado