

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

	Processo	n°	0814573-70.2018.8.12.0001
Classe: Demarcação / Divisão			
Exequirente(s):	Alessandra	dos	Santos
Executado (s): Antonio dos Santos Junior			

Dr. Alessandro Carlo Meliso Rodrigues, Juiz de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, com Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Fone:(67) 3317-3625, Campo Grande - MS - E-mail: cgr-15vciv@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 – abertura em **27/03/2023**, às 09:00 (horário de Brasília); e encerramento dia **06/04/2023**, a partir de 12:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – abertura em **06/04/2023**, à partir de 14:30 (horário de Brasília); e encerramento dia **26/04/2023**, a 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 após a publicação deste edital, cuja **abertura dar-se-á em 27/03/2023, às 09:00 (horário de Brasília), com término do 1º LEILÃO a partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 06/04/2023**, 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**, à partir de 14:30 (horário de Brasília), e **com término a partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 26/04/2023**, 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 50% do valor da avaliação** (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1- 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 E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL – Lote de terreno sob nº 13 (treze) da quadra nº 04 (quatro), do loteamento denominado **JARDIM ANÁPOLIS I**, na Capital de Campo Grande/MS, medindo 10,00 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, e área total de 200,00 metros quadrados, limitando-se: frente, com a Rua Francisco dos Anjos; fundos, com o lote 19; de um lado com o lote 14; e de outro lado, com o lote 12, onde encontra-se edificado um prédio residencial em alvenaria coberto de telhas, composto de sala, cozinha, dois quartos e banheiro, com 30,24 metros quadrados de área construída, situado na Rua Francisco dos Anjos, nº 1.345. Imóvel se encontra averbado às margens da matrícula imobiliária nº 85.383, emitida em 04 de outubro de 2022, sob fls.130-133.

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): Como exposto acima, no imóvel consta uma estrutura em alvenaria, com 02 quartos, sala, cozinha, e banheiro, com aproximadamente 30,24 metros quadrados, coberta com telhas de cerâmica, com todo o acabamento devido. Na vistoria foi

constatado que no lote acima mencionado há a referida edificação mencionada acima, e algumas ampliações que não estão devidamente dentro das normas e padrões construtivos exigidos pela legislação vigente, não podendo fazer parte integrante da metragem total da área construída do laudo produzido, pois, não consta a sua averbação e lançamento devido na matrícula do imóvel em epígrafe, sendo que o terreno é totalmente murado nas divisas e confrontações. A localização do imóvel apresenta todos os recursos de infraestrutura básica como transporte, escolas, comércio, rede de energia, rede de água, esgotamento sanitário, telefonia e iluminação pública, consoante Laudo de Avaliação sob fls.9-23 de 10 de maio de 2018.

2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel está localizado à rua Francisco dos Anjos, nº 1345, “Jardim Anápolis” - Bairro Pioneiros, Campo Grande – MS, consoante fls.134 emitida em 04/10/2022.

2.3 – O(s) bem(ns) será(ão) leilado(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.

2.4-O bem será entregue ao adquirente/arrematante no estado em que se encontra, competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, caso necessário, bem como a verificação do estado físico do bem e os custos da retirada do bem do local onde se encontra.

3) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos informações acerca do depositário fiel do imóvel.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em 10 de maio de 2018 e teve seu valor corrigido pelo índice de correção monetária IGP-M até o dia 01 de novembro de 2022 no qual percebeu após a atualização o valor de R\$ 191.148,41 (cento e noventa e um mil cento e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos).

5) DÉBITOS: Constam nos autos débitos no valor de R\$ 4.192,39 (quatro mil cento e noventa e dois reais e trinta e nove centavos), para com a Fazenda Pública Municipal, cuja natureza diz respeito a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, incluído parcelas vencidas bem como vincendas, consoante fls.134 emitida em 04 de outubro de 2022. Além disso, constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, no valor de R\$ 2.735,01 (dois mil, setecentos e trinta e cinco reais e um centavo), cujo valor foi atualizado até 22 de janeiro de 2021, conforme fls. 106/107.

5.1 - 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.

6) ÔNUS: R-05 – PARTILHA: Prenotação nº 367.334 de 22/08/2019 .**TRANSMITENTE: MARIA DAS GRAÇAS GOMES DOS SANTOS**, inscrita no CPF nº 500.907.981-04, falecida em 30/05/2014, **ADQUIRENTE: 1) ALESSANDRA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, portadora do RG nº 724605 SSP/MS, inscrita no CPF nº 690.982.041-04, residente e domiciliada na Rua Francisco dos Anjos, nº 1.345, Bairro Universitário, Campo Grande - MS (na proporção de 50% do imóvel); **2) ANTONISO DOS SANTOS JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, portador do RG nº 1455932 SSP/MS, inscrito no CPF nº 009.252.821-03, residente e domiciliado na Rua Francisco dos Anjos, nº 1.345, Bairro Universitário, Campo Grande - MS, (na proporção de 50% do imóvel). **FORMA DO TÍTULO:** Formal de partilha, expedido em 25/11/2016, extraído dos autos nº 0826669-59.2014.8.12.0002 de Inventário, por ordem do M.M. Juiz de Direito da Vara de Sucessões da Comarca de Campo Grande - MS, Dr. Aldo Ferreira da Silva Junior. **VALOR:** R\$ 91.992,00 (noventa e um mil novecentos e noventa e dois reais). **ITCD:** Guia nº 8444/2014, sobre o valor de Avaliação de

R\$ 91.992,00. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 8840080138. Campo Grande - MS, 06 de setembro de 2019.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): NÃO CONSTAM NOS AUTOS INFORMAÇÕES ACERCA DE AÇÕES CÍVEIS EM NOME DOS EXECUTADOS.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 38.162,01 (trinta e oito mil, cento e sessenta e dois reais e um centavo), consoante fls.127-129, atualizada até outubro/2022.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0814573-70.2018.8.12.0001. 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).

10) 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. **10.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese 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. **10.2** – 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. **10.3** – 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. **10.4** – 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). **10.5** – 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).

11) 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). **11.1** – 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. **11.2** – 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. **11.3** – 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). **11.4** – 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 nº 375/2016). **11.5** – 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). **11.6** – 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; **11.7** – 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; **11.8** – 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); **11.9** – 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); **11.10** – 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); **11.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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).

12) OBSERVAÇÕES: **12.1-** 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); **12.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **12.3** - 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; **12.4** - 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 Tarcílio 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 Tarcílio 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 Tarcílio 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, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande (MS), 30 de janeiro de 2023.

Marcelo Ivo de Oliveira
Juiz de Direito
(Assinado por certificação digital)