



**EDITAL DE PRAÇA**

**Processo nº 0802265-77.2020.8.12.0018**

**Classe: Cumprimento de sentença**

**Exequirente(s): Washington Henrique Magalhães de Oliveira**

**Executado (s): Aramiso Donizete de Araújo**

Dr. Plácido de Souza Neto, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Paranaíba/MS, com Endereço: Av. Juca Pinhé, 270, Jardim Santa Mônica - CEP 79500-000, Fone: (67)3668-1812, Paranaíba-MS - E-mail: prb-2vciv@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 **13/03/2023**, a partir de 12:00 (horário de Brasília).

**2º LEILÃO** – encerramento dia **03/04/2023**, 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](http://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 13/03/2023**, 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**, sem interrupção, e **com término à partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 03/04/2023**, 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).

- 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** – Esquina das ruas Heliodorio



Rodrigues e Antenor Elias Ferreira, no Jardim Redentora, na Cidade de Paranaíba/MS. Um lote de terreno sob nº 12 da quadra 25 com a área de 255,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), localizado no Jardim Redentora, na cidade de Paranaíba, com as metragens e confrontações seguintes: - ao Norte, 10 metros, com a rua Heliodorio Rodrigues; ao Sul, 10,00 metros, com o lote 24; ao Nascente, 25,50 metros, com a rua Antenor Elias Ferreira; e, ao Poente, 25,50 metros, com o lote 11. Registro Anterior: R.2-20.093 por ficha no livro 2 de registro geral. Imóvel averbado às margens da matrícula imobiliária nº 21.395 do CRI de Paranaíba/MS, emitida em 15 de outubro de 2021, consoante fls.66-70.

**2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS):** Não há nos autos informações acerca do estado de conservação do imóvel. Constam apenas informações do Oficial de Justiça Avaliador que existe uma casa em alvenaria, com piso de cerâmica, coberta com telha francesa, com 59,20 m<sup>2</sup> de construção e respectivo lote de terreno, com a área de 255,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), consoante Laudo de Avaliação de 28 de outubro de 2020, sob fls.53.

**2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel está localizado à Rua Heliodorio Rodrigues, nº 1530, Bairro Jardim Redentora, Comarca de Paranaíba/MS, consoante fls.86 de 06 de junho de 2022.

**2.3) – 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.**

**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 28 de outubro de 2020, e dado o lapso temporal desde a sua produção, teve o seu valor atualizado pelo índice de correção monetária IGP-M, até o dia 01 de maio de 2022, percebendo após atualização o valor de **R\$ 85.754,99 (oitenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e nove centavos)**, conforme fls. 77/78.

**5) DÉBITOS:** Constam às fls.86 emitida em 06 de junho de 2022, débitos para com a Fazenda Municipal no valor total de R\$ 1.051,04 (mil e cinquenta e um reais e quatro centavos), referentes aos anos de 2020, 2021 e 2022, natureza de IPTU- Imposto Predial



e Territorial Urbano.

**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: Av.2-21.395, em 05 de março de 2008** – Conforme certidão nº 67/2008 expedida em 21.02.2008, pela Prefeitura Municipal Local, em nome de Carmo Amaro da Silva, consta que o imóvel objeto desta matrícula está localizado no lado Par da Rua Heliodorio Rodrigues, esquina com a Rua Antenor Elias Ferreira, conforme o cadastro da Prefeitura. **R.4-21.395. Protocolo nº 117.575, datado de 11-08-2020. PENHORA** – De acordo com o Termo de Penhora, datado de 05-08-2020, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca – Drº. Plácido de Souza Neto. Ação de Cumprimento de Sentença – Honorários Advocatícios, extraídos dos Autos nº. 0800267-45.2018.8.12.0018, que o exequente **Breno Pinhé Leal de Queiroz**, já qualificado, move contra o executado José Alves Gomes e outros, este imóvel de propriedade do executado Aramiso Donizete de Araújo, já qualificado, o qual assumirá, por ocasião da intimação desta penhora, os encargos de fiel depositário, ficando advertido de que não poderá desfazer-se dele, sob qualquer forma de alienação, sem autorização judicial expressa, sob as penas da lei, entretanto **fica PENHORADO**, esta matrícula. Valor da Ação: R\$ 8.447,54. Atualizado até: 11-03-2020. A requerimento datado de 11-08.2020 e assinado por Breno Pinhé Leal de Queiroz, casado, advogado, OAB nº. 12.772, brasileiro, maior capaz, com escritório profissional na Rua Eponino Garcial Leal nº.240, Jardim Santa Mônica, nesta cidade. **Av.5-21.395. Protocolo nº 117.587, datado de 12/08/2020. PREMONITÓRIA** – Procede-se a presente averbação, para constar que conforme certidão expedida pela 2ª Vara Cível desta comarca, em 12/08/2020, assinado por certificação digital, pela chefe de cartório Célia Maria Pereira Dias Souza, foi distribuída em 17/07/2020 o cumprimento de sentença – honorários advocatícios, autos nº 0802265-77.2020.8.12.0018, com valor atribuído a causa de R\$ 4.413,51, em que figura na qualidade de exequente Washington Henrique Magalhães de Oliveira, CPF nº 000.061.671-01 e na qualidade de executado Aramiso Donizete de Araújo, já qualificado. A requerimento datado de 12/08/2020 e assinado por Washington Henrique Magalhães de Oliveira, Advogado, casado, RG nº 1.380.069-SSP/MS e CPF nº 000.061.671-01, residente e domiciliado na Rua Antonio Ferreira Garcia, nº 240, ipê Branco II, nesta cidade. **R.6-21.395. Protocolo nº 119.521, datado de 30/03/2021. PENHORA** – Conforme Termo de Penhora, expedido em 01/03/2021, ela 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº. 0802265-77.2020.8.12.0018, Cumprimento de sentença – Honorários Advocatícios, sendo exequente Washington Henrique Magalhães de Oliveira e executado Aramiso Donizete de Araújo- CPF nº.338.629.151-15, **fica PENHORADO**, o imóvel objeto desta matrícula, cujo valor do débito é R\$ 4.413,51 – atualizado até 17/07/2020. A requerimento datado de 30/03/2021 e assinado por Washington Henrique Magalhães de Oliveira, brasileiro, maior, capaz, casado, advogado, RG nº 1.380.069 -SSP/MS e CPF sob nº. 000.061.671-01, residente e domiciliado Antonio Ferreira Garcia, nº 240, Ipê Branco II, nesta cidade.

**7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): ARAMISO DONIZETI**



**DE ARAÚJO – COMARCA DE PARANAÍBA/MS** – 0000132-27.2022.8.12.0018 (baixado); 0800267-45.2018.8.12.0018 (julgado); 0802265-77.2020.8.12.0018; 0803456-07.2013.8.12.0018 (suspensão); 0804046-76.2016.8.12.0018 (julgado); 0805361-66.2021.8.12.0018; 0807833-40.2021.8.12.0018.

**8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** R\$ 171.889,70 (cento e setenta e um mil oitocentos e oitenta e nove reais e setenta centavos), consoante fls.71 atualizado até fevereiro de 2022.

**9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo **nº0802265-77.2020.8.12.0018, subconta nº 823539 . 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](http://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 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. **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 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 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 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.

Paranaíba (MS) 16 de dezembro de 2022

Plácido de Souza Neto  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)