



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

Imóvel sob esquina de excelente localização, ao lado da **Av. Júlio de Castilho**, em frente ao **Terminal Júlio de Castilho**. Região em pleno desenvolvimento com ótimas escolas, mercados, à 1000 metros do Aeroporto Internacional, medindo 12m de frente para Rua Gravatá, 30m de comprimento, perfazendo uma área de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), contendo as seguintes benfeitorias: **CASA EM ALVENARIA** com laje, 3 quartos, sendo uma suíte com closet, sala de TV, cozinha com ilha e despensa, área de serviço com um depósito amplo, localizada no município Campo Grande/MS, à Rua Gravatá, n. 258, Bosque da Saudade. Com pavimentação asfáltica, rede de internet, energia elétrica, água e esgoto a ser ligado, devidamente registrada às margens da **Matrícula Imobiliária 32.784**, do CRI "Cartório do 5º Ofício", de Campo Grande/MS, avaliado em R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais). **Inscrição Municipal Imobiliária 4140020147**.

2. DOS ÔNUS DO IMÓVEL

Os créditos referentes a IPTU 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.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO sem interrupção, e com término a partir das 15 horas do dia 13/12/2023, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço estipulado.

Parágrafo Único - O VALOR DO IPTU SOMENTE SERÁ SUB-ROGADO NO PREÇO DA ARREMATAÇÃO, APENAS E EXCLUSIVAMENTE NOS CASOS DE ARREMATAÇÃO EM PRIMEIRA PRAÇA, NÃO SE APLICANDO TAL DISPOSIÇÃO SE HOUVER ARREMATAÇÃO EM SEGUNDA PRAÇA, CASO EM QUE, OS ÔNUS/DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL SERÁ DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE.

2.2. O imóvel será vendido em caráter "*ad-corpus*", sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são apenas ilustrativas, portanto, competirá aos interessados a visitação do imóvel previamente a fim de atestarem as reais condições do imóvel.

2.3. No caso de o imóvel vir a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo devedor/alienante.

2.4. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente no preço de venda, corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA, juntamente da comissão do Sr. Leiloeiro, não cabendo ao arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

3 - DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO:

3.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste Edital.

3.2. O presente leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 - Alienação Fiduciária, bem como por este



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

Edital, o qual será realizado EXCLUSIVAMENTE na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Público Oficial, Tarcilio Leite - JUCEMS nº 03.

3.3. Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

3.4. O cadastro prévio do usuário é requisito fundamental para a participação no leilão eletrônico, cuja liberação para efetuar lances está sujeita a análise dos documentos, a qual será por ordem cronológica de envio.

3.5. O acesso do licitante ao portal de leilões se dará através de login (e-mail) e senha, cadastrados previamente pelo participante ao inserir os dados no sistema.

3.5.1. A senha do sistema, é de uso pessoal e intransferível, configurando-se como sua assinatura eletrônica. Cabe exclusivamente ao licitante, como usuário do sistema, a responsabilidade pelo uso indevido de sua senha.

4 - DA VISITAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

4.1. O imóvel objeto da presente licitação poderá ser visitado em dias úteis, em data previamente agendada, a qual deverá ser rigorosamente observada, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

4.2. As visitas podem ser agendadas, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência, diretamente com o proprietário por meio do(s) telefone(s): (67) 99894-7820, e/ou e-mail jocemir.adm@gmail.com.

4.3. As fotos divulgadas no site www.casadeleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação do imóvel.

4.4. O imóvel será leiloado no estado e condições de conservação, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, sendo de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro do contrato de compra e venda.

Parágrafo único – O imóvel será desocupado 30 (trinta) dias após a emissão do Auto de Arrematação.

4.5. O Leiloeiro Público Oficial não se responsabiliza por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação dos bens e suas especificações. Sendo assim, a **VISITAÇÃO TORNA-SE ESSENCIAL**, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

4.6. Caso o licitante opte por não realizar a visitação, automaticamente assumirá a responsabilidade de que está ciente das condições do bem imóvel que pretende adquirir.

5 – DOS LANCES:

5.1. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo através de oferta de lances na modalidade ELETRÔNICA.

5.1.1. Os interessados em participar pelo meio eletrônico deverão se cadastrar no site do Leiloeiro Público Oficial - www.casadeleiloes.com.br, pelo menos 3 (três) dias úteis antes do dia e horário previsto para o encerramento do certame, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.

5.1.2. O cadastro dos licitantes para lances virtuais (via internet), bem como toda tecnologia da informação empregada para a realização do leilão virtual, é de inteira responsabilidade do Leiloeiro Público Oficial.

5.1.3. Maiores informações acerca do cadastro no sistema constam no endereço www.casadeleiloes.com.br.

5.1.4. Na modalidade eletrônica os lances são realizados online, por meio de acesso identificado, no site do leiloeiro na data e horário estabelecidos no item 1 deste Edital.

5.1.5. O lote terá horário de fechamento dado pelo sistema, sendo certo que, caso seja dado novo lance no imóvel nos últimos três minutos que antecedem o horário de encerramento, será aberto um novo prazo para que todos os licitantes tenham oportunidade de efetuar novos lances.

5.2. Os interessados efetuarão LANCES virtuais (via internet), a partir do VALOR DE AVALIAÇÃO, constante deste Edital, considerando-se vencedor o licitante (comprador) que houver apresentado a MAIOR LANCE aceito pelo Leiloeiro Público Oficial, implicando pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente edital.

5.3. Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para o mesmo imóvel, prevalecendo sempre o MAIOR LANCE ofertado.

5.4. O Leiloeiro se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.

5.5. **UMA VEZ OFERTADO LANCE VIRTUAL, NÃO SE ADMITIRÁ, EM HIPÓTESE ALGUMA, A SUA DESISTÊNCIA POR QUALQUER DAS PARTES.**



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

5.5.1. As vendas em leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil, podendo o Leiloeiro Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

5.5.2. A oferta de lance "on-line" (através do clique no ambiente do site), gera ao(a) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Sr. Leiloeiro, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

6.6. No decorrer do certame, os lances deverão ser múltiplos do INCREMENTO, não sendo aceitos valores inferiores e nem fracionados.

6.7. O licitante somente poderá oferecer lance superior ao último valor ofertado.

7 -- DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

7.1. Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel. Após a compensação do pagamento, a vendedora providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora, a partir do 60º (sexagésimo) dia após a arrematação. Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

7.2. A vendedora disponibilizará diretamente ao Tabelionato de Notas indicado os seguintes documentos para lavratura: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet.

7.3. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome da vendedora, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou registro do título translativo, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

8 - DA ARREMATAÇÃO E DAS DESPESAS:

8.1. Em **até 24h (horas) do ato da arrematação** o licitante deverá efetuar o recolhimento bancário do **VALOR REFERENTE À ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL**, junto ao BANCO (001) DO BRASIL, agência 0048-5, conta corrente 152047-4, favorecido: CLAUDIA AUDE LEITE ME (Fantasia: Casa de Leilões), CNPJ: 24.600.496/0001-00. Além disso, impreterivelmente no mesmo prazo, o arrematante deverá ainda



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

realizar o pagamento de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, relativos à **COMISSÃO** devida ao Leiloeiro Público Oficial, na mesma conta bancária supra indicada.

8.2. O Leiloeiro e a vendedora não respondem por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente.

8.3. Correrão por conta do(a) comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

8.4. A concretização da arrematação se dará mediante formalização do Recibo de Arrematação de Imóvel e Escritura Pública de Compra e Venda, a qual somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Sr. Leiloeiro, não sendo permitido cessões de direitos ou transferências da propriedade em nome de terceiros.

8.5. Os lances oferecidos somente "on-line" não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa do Leiloeiro Oficial ou por qualquer outra interferência, tais como: queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito

8.6. As documentações serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes.

8.7. O ARREMATANTE não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, na forma dos artigos 417 e seguintes do Código Civil.

8.8. O ARREMATANTE deverá obrigatoriamente enviar para o Leiloeiro, no ato da arrematação, para fins de assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda, cópia autenticada dos documentos relacionados a seguir:

8.8.1. Se pessoa física:



- a) RG/ RNE (arrematante e cônjuge);
- b) CPF/MF (arrematante e cônjuge);
- c) c) Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver;
- d) Comprovante de residência atualizado (arrematante e cônjuge) - exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras.

8.8.2. Se pessoa jurídica:

- a) Cartão do CNPJ;
- b) Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações comprobatórias da sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para exercício de direitos e assunção de obrigações;
- c) Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada cópia, autenticada ou acompanhada do original, da ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição);
- d) Certidão Negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou de execução patrimonial expedida no domicílio da pessoa física;
- e) Certidões Negativas de débitos tributários perante União, Estado e Município, previdenciários e trabalhistas.

8.8.3. Se menor de 18 (dezoito) anos: além da apresentação da documentação indicada no subitem 9.9.1., só poderá adquirir imóvel se emancipado ou assistido/ representado por seu representante legal.

8.8.4. Se Procurador:

- a) Procuração pública ou particular com firma do outorgante reconhecida em cartório, com outorga de poderes para formular lances e praticar quaisquer atos pertinentes ao leilão.

9.9.4.1. A procuração por instrumento particular deverá ser encaminhada acompanhada de cópia autenticada, do respectivo contrato ou estatuto social, consolidados ou com alterações em vigor, e da ata de eleição da diretoria em exercício, se for o caso.

9.9.4.2. Não se admitirá substabelecimento caso o mesmo seja proibido no instrumento de procuração, ressalvada a hipótese de ratificação expressa do próprio licitante, que retroagirá à data do ato. O substabelecimento deverá ter a(s) firma(s) do(s) outorgante(s) reconhecida(s) em cartório.

9.10. Os documentos enviados pelo ARREMATANTE no momento da arrematação serão retidos pelo Leiloeiro e juntados ao processo licitatório.

9.11. Após a confirmação da operação bancária descrita neste item, será lavrada a respectiva nota de arremate em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação) e o



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

valor de 5% (cinco por cento) relativo à comissão do Leiloeiro Público Oficial.

9.12. Havendo o pagamento total do bem arrematado, a assinatura do contrato de compra e venda, será efetivada com as respectivas assinaturas em até 10 (dez) dias, após a confirmação da operação bancária.

10 – DA ATA

10.1. Será elaborado no leilão ata circunstanciada contendo, o valor de arrematação, valor pago no ato do leilão e dados do(s) arrematante(s), bem como os trabalhos de desenvolvimento na licitação, em especial, os fatos relevantes.

10.2. A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

10.3. A ata será assinada, ao fim do certame, pelo Leiloeiro Público Oficial.

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. A descrição dos imóveis se sujeita a esclarecimentos no curso do leilão, na fase de lances virtuais, para eliminação de distorções, acaso verificadas.

11.2. O Leiloeiro Público Oficial, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando EXIMIDO de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir nos termos do art. 663 do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade em caso de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro), relativamente aos bens alienados (vendidos).

11.5. Após a celebração do contrato de compra e venda, caberão ao arrematante as providências e o pagamento dos custos necessários à transferência do imóvel arrematado.

11.6. Caso sejam exigidas cópias autenticadas, estas despesas de eventual desarquivamento do processo e autenticação das cópias correrão por conta do arrematante.

11.6.1. Correrá à conta do adquirente as despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

11.7. O Leiloeiro Oficial não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao ARREMATANTE cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, é PUBLICADO o presente Edital de Leilão.

Eu, Tarcilio Leite, Leiloeiro Público Oficial, conferi e subscrevi.

CAMPO GRANDE (MS), 01 de Novembro de 2023.

Assinado Eletronicamente
Tarcilio Leite Leiloeiro Oficial



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5B5ZY-NSPB6-Q7592-X8YMC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

TARCILIO LEITE (CPF 517.991.628-34)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5B5ZY-NSPB6-Q7592-X8YMC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>