

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
--

Processo nº 0831054-06.2021.8.12.0001

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequirente(s): Mota Comércio de Combustível Eireli

Executado (s): Construfare Engenharia Ltda EPP

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, 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. Tarcílio 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 – 22/04/2026, 11:00 (horário de Brasília).

2ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – 22/06/2026, 11:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: a alienação por Iniciativa Particular será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet na **1ª PRAÇA DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, a partir das 12:00 horas (horário de Brasília), com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término a partir de 11:00 horas (horário de Brasília) do dia 22/04/2026, 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 11:00 horas (horário de Brasília) do dia 22/06/2026, 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).

1.1 - O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

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 fica aberta ao público para propostas durante 90 dias. A partir da primeira proposta, a corretora 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.

2) DESCRIÇÃO DOS BENS: Um imóvel: Lote n.19 (dezenove) da quadra 10, com área de 275,00 m², sendo 11,00 metros de frente, confrontando com a Rua José Piva, do lado par; distante 24,30 metros do início da curva de concordância com a Avenida das Flores; 11,00 metros de fundo, confrontando com o lote n.14; 25,00 metros de um lado, confrontando com os lotes 18 e 17 e 25,00 metros do outro lado, confrontando com o lote n.20, situado no loteamento “Residencial Eldorado”, no perímetro urbano desta cidade, em fls.190-191 de 09/01/2024. Imóvel averbado às margens da matrícula imobiliária de nº 19.234, do CRI de Aparecida do Taboado.

2.1) Localização do(s) bem(ns): O imóvel está localizado na Rua Jose Piva, número 1860, Residencial Eldorado, Aparecida do Taboado – MS, em fls. 190/191 de 09/01/2024.



2.2) 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.

3) VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel foi avaliado no dia 09/01/2024 e teve o seu valor corrigido até o dia 01/12/2025, o qual resultou após correção o valor de R\$ 31.625,22 (trinta e um mil e seiscentos e vinte e cinco reais e vinte e dois centavos),

4) ÔNUS SOBRE O BEM A SER ALIENADO: AV-03/19.234): ATUALIZAÇÃO CADASTRAL para Rua José Piva, n.º 1.880, cadastro n.º 17.569, Averbação em 02/02/2021; **R-04/19.234: Venda e Compra para CONSTRUFARE ENGENHARIA LTDA ME**, Registrado em 02/02/2021; **AV-05/19.234) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (Execução n.º 0801457-38.2021.8.12.0018), Averbação em junho de 2021, Exequente: AVANCE CONSTRUTORA EIRELI e Executado: CONSTRUFARE ENGENHARIA LTDA – ME.**

5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: R\$ 1.219,21 (mil duzentos e dezenove reais e vinte e um centavos), em fl.229.

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) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 4.141,55 (quatro mil e cento e quarente e um reais e cinquenta e cinco centavos), em fl.249.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): CONSTRUFARE ENGENHARIA LTDA EPP – CNPJ – 23.300.968/0001-39 - Campo Grande – Vara do Interior Execução Fiscal. Processo 0828083-43.2024.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Exequente: Município de Aparecida do Taboado; Campo Grande – 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes. Processo 0831054-06.2021.8.12.0001. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Exequente: Mota Comércio de Combustível Eireli; Campo Grande – 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes. Processo 0826438-51.2022.8.12.0001. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Prestação de Serviços. Exequente: Banco Bradesco S/A; Paranaíba – 2ª Vara Cível. Processo 0801457-38.2021.8.12.0018. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Locação de Móvel. Exequente: Avance Construtora Eireli; Três Lagoas – 2ª Vara Cível. Processo 0808578-45.2020.8.12.0021 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes. Requerente: K5 Locações de Veículos, Máquinas e Equipamentos Ltda; Aparecida do Taboado – Juizado Especial Adjunto. Processo 0800031-36.2022.8.12.0024 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Exequente: Anivaldo Gonçalves da Silva; 1ª Vara. Processo 0800992-74.2022.8.12.0024 (1409699-54.2022.8.12.0000). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Requerente: Jms Caçambas e Entulhos Eirelli; 2ª Vara. Processo 0801886-84.2021.8.12.0024 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Cheque. Requerente: Assyr Gonçalves Marques; 1ª Vara. Processo 0802022-81.2021.8.12.0024. Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Compra e Venda. Requerente: Murato Materiais de Construção Ltda; 2ª Vara. Processo 0802026-21.2021.8.12.0024. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Exequente: Murato Materiais de Construção LTDA; Campo Grande – Vara do Juizado Especial Cível e Criminal. Processo 0804798-53.2022.8.12.0110. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Cheque. Requerente: Lemos e Paula LTDA ME; 3ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal. Processo 0804799-38.2022.8.12.0110 (Julgado). Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível. Assunto: Cheque. Requerente: Lemos e Paula LTDA ME; 11ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal. Processo 0815334-96.2021.8.12.0001. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Requerente: Renato Cristiano de Oliveira ME.

8) 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 da 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 durante 90 dias. À 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.** **5)** durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal (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 lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** Somente serão aceitos lanços 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 (Claudia Aude Leite – ME) 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 comunicadas 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 da corretora pública; **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 LEF 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, sub-rogam-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 leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **18)** Assinado o Auto, a alienação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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.

9) PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: **10.1** - 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); **10.2** - **A alienação ficará aberta ao público para propostas durante 90 dias. À partir da primeira proposta, a corretora 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.**

10) 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 por Casa de Leilões (Claudia Aude Leite – ME) (obtida diretamente no site www.casadeleiloes.com.br) no prazo de 24 horas da realização da alienação por Iniciativa Particular, bem como deverá ser depositada a comissão da gestora 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 (Claudia Aude Leite - ME- CNPJ:24.600.496/0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7- Casa de Leilões).

11) 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.**

12) 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 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.

13) 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 leiloeiro.

14) 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 leiloeiro.

15) 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 leiloeiro.

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 (data por extenso)

Assinado por Certificação Digital
Cássio Roberto dos Santos
Juiz de Direito