

EDITAL DE LEILÃO – BEM I MÓVEL

	Processo	n°	0836161-12.2013.8.12.0001
Classe: Cumprimento de sentença			
Exequirente(s):	Marilda	Rosa	Fernandes
Executado (s): Luz Marina Rosa Fernandes e Claudia Fernandes			

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 a Sra. Regina Aude Leite de Araújo Silva, Leiloeira Oficial, regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 13, e devidamente credenciada 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 em 12/09/2022 a partir das 12:00 (horário de Brasília)

2º LEILÃO – encerramento em 22/09/2022 a partir das 12:00 (horário de Brasília)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: O leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.reginaaudeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no **1º LEILÃO com início no dia 02/09/2022**, e com encerramento do **1º LEILÃO, a partir das 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 12/09/2022**, 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 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 22/09/2022**, 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 DO(S) BEM(NS): Lote de terreno determinado sob nº 25 (vinte e cinco) da quadra 82 (oitenta e dois), bairro Monte Castelo, na cidade de Campo Grande/MS, medindo 12,00 (doze) metros de frente por 30,00 (trinta metros ditos da frente aos fundos) e área total de 360,00 metros quadrados, limitando-se: Frente para a rua Zola Cícero, fundos, com o lote nº 15, lado direito com o lote nº 26 e lado esquerdo com o lote nº 24 (vinte e quatro). Imóvel averbado às margens da matrícula nº 30.294 do livro nº 2, do CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, consoante fls.304-305 juntada em 03 de dezembro de 2021.

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): Consta no imóvel uma edificação contendo: **02 salas amplas, 01 cozinha ampla, 01 sala pequena, hall de circulação, 03 quartos, sendo dois com banheiro, lavanderia, toda em laje, piso parcial em cimento e cerâmica, janelas e portas internas em alumínio. Área externa: Parte cimentada e parte com piso, telha de barro, garagem aberta, laje, murada parcialmente, inacabada, sem pintura, sem muro na parte da frente, com instalações elétricas expostas, o estado de conservação é precário, com área construída de 300,00 metros quadrados aproximada, haja vista que a construção abrange quase toda a área do terreno e informação observada posteriormente constante nos autos fls.(104), servido com todas as benfeitorias públicas, consoante Auto de Avaliação sob fls.127.**

2.2) AVALIAÇÃO DO (S) BEM(NS): O bem fora avaliado em 09 de setembro de 2017, consoante fls.127. Tendo em vista o decurso de grande lapso temporal, o valor do imóvel foi atualizado monetariamente, percebendo o bem após atualização o valor total de R\$ 677.673,67 (seiscentos e

setenta e sete mil, seiscientos e setenta e três reais e sessenta e sete centavos), consoante planilha de atualização monetária sob fls.292-293, atualizada até 01 de novembro de 2021.

3) LOCALIZAÇÃO DO (S) BEM(NS): O imóvel está localizado à Rua Zola Cícero, nº 1344, Bairro Monte Castelo, CEP 79011-510, Campo Grande - MS, consoante fls.126 de 11 de setembro de 2017.

3.1– 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, e sua entrega dar-se-á em razão da carta de arrematação/entrega do bem, expedida por este juízo e por intermédio do Oficial de Justiça.

3.2– 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.

4) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos, informações acerca do depositário fiel.

5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: R\$28.024,61 (vinte e oito mil, vinte e quatro reais e sessenta e um centavos), atualizado até 02 de janeiro de 2022, consoante fls.301-302.

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, conforme art.130 do Código de Tributário Nacional, e observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

5.2) ÔNUS SOBRE O IMÓVEL: R.02/30.274 em 09 de março de 1.992 Títulos - **Formal de partilha Transmissor (s) HERANÇA DE FLORISVALDO MATOS FERNANDES e MARIA ROSA FERNANDES**, CIC 0 26.523.901/04 Adquirente (a)- **LUZ MARINA ROSA FERNANDES**, brasileira solteira, maior, do lar, residente na Rua Zola Cícero, 1344, nesta cidade, CIC 265.239.010/04. (1/3 do imóvel). **Forme do título-**Formal de partilha, extraído dos autos de inventário no 200/91, pelo Juiz de Direito do 3º Ofício Cível desta comarca em 06.02.92 Valor: - CRS 166.666,66. **R.03/30.274** em 09 de março de 1.992 Títulos - **Formal de partilha Transmissor (s) HERANÇA DE FLORISVALDO MATOS FERNANDES e MARIA ROSA FERNANDES**, CIC 0 26.523.901/04 Adquirente (a)- **CLAUDIA FERNANDES**, brasileira solteira, maior, manicure, residente na Rua Zola Cícero, 1344, nesta cidade, CIC 367.684.641/91. (1/3 do imóvel). **Forme do título-**Formal de partilha, extraído dos autos de inventário no 200/91, pelo Juiz de Direito do 3º Ofício Cível desta comarca em 06.02.92 Valor: - CRS 166.666,66. **R.04/30.274** em 09 de março de 1.992 Títulos - **Formal de partilha Transmissor (s) HERANÇA DE FLORISVALDO MATOS FERNANDES e MARIA ROSA FERNANDES**, CIC 0 26.523.901/04 Adquirente (a)- **MARILDA ROSA FERNANDES**, brasileira solteira, maior, telefonista, residente na Rua Zola Cícero, 1344, nesta cidade, CIC 422.153.531/91. (1/3 do imóvel). **Forme do título-**Formal de partilha, extraído dos autos de inventário no 200/91, pelo Juiz de Direito do 3º Ofício Cível desta comarca em 06.02.92 Valor: - CRS 166.666,66.

6) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO (S) EXECUTADO (S): LUZ MARINA ROSA FERNANDES-COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS-0836161-12.2013.8.12.0001; CLAUDIA FERNANDES-COMARCA DE CAMPO GRANDE MS- 0836161-12.2013.8.12.0001; 0846886-21.2017.8.12.0001; 0901005-97.2015.8.12.0001; 0907138-24.2016.8.12.0001; 0924873-31.2020.8.12.0001; 0943076-70.2022.8.12.0001; PODERÃO REFERIR-SE A HOMÔNIMOS: COMARCA DE AMAMBAI/MS- 0000512-83.2008.8.12.0004; 0800657-91.2017.8.12.0004; COMARCA DE PONTA PORÁ/MS- 0801216-71.2015.8.12.0019.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 168.263,45 (cento e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e cinco centavos), consoante planilha de cálculos sob fl.306 atualizado até janeiro de 2022.

8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito

judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0836161-12.2013.8.12.0001. 8.1** – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude Leilões (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, 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 da Gestora de Leilão Eletrônico (Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente nº 0126758-2).

9) 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. **9.1** – 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. **9.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização do leilão, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **9.3** – 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. **9.4** – 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). **9.5** – 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).

10) 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). **10.1** – 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. **10.2** – 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. **10.3** – 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). **10.4** – 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). **10.5** – **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 dos leilões judiciais eletrônicos 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).** **10.6** – 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; **10.7** – 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; **10.8** – 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); **10.9** – 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); **10.10** – 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); **10.11** – 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).

11) OBSERVAÇÕES: **11.1-** 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); **11.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **11.3** - 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; **11.4-** 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 à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva.

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) devida à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva 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 à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, 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), __/__/2022.

Alessandro Carlo Meliso Rodrigues
Juiz de Direito
(Assinado por certificação digital)