

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

O Dr. Raul Ignatius Nogueira, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc...

FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL nº 0001046-84.2014.8.12.0014** movida pelo **BANCO DO BRADESCO S/A, CNPJ sob o n.º 64.746.948/0001-12** em face de **CÉLIO HENRIQUE TIMM RUFINO, CPF sob nº 520.894.010-87** e **MARIA APARECIDA LINO, CPF sob nº 377.258.586-87**, depositário do bem, em trâmite perante este Juízo e Cartório da 2ª Vara Cível, com endereço na Rua Luiz Porto Soares, nº 390, Centro - CEP 79150-000, Maracaju-MS, que, com fulcro no artigo 882 e §§ 1º e 2º do CPC/2015 e regulamentado pelo Prov. CSM/TJMS 375/2016, por intermédio do portal (www.reginaaudeleiloes.com.br), gestora de leilões on-line, leva a público pregão de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No **1º Leilão** com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital no Diário Oficial e término no dia **17 de novembro de 2020**, a partir das 16h00min (Brasília-DF) (15h00min de M.S.), entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem imóvel no 1º Leilão, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, e término no dia **27 de novembro 2020**, a partir das 16h00min (Brasília-DF) (15h00min de M.S.), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60%** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n. 375/2016).

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(S): Parte ideal do imóvel de matrícula 5.120, correspondente à 46,23%(quarenta e seis, vírgula vinte e três por cento) do lote "A", na Vila Juquita, nesta cidade, de configuração irregular, medindo 21.307,00 m.

BENFEITORIAS DO IMÓVEL: É dividida em duas áreas construídas.

1. Sede escritórios: Construídas em alvenaria com 383,00 m², cobertura com telhas de barro tipo francesa, forro com madeira de pinus e piso com lajota vitrificada e subdividida em áreas administrativas (escritório), banheiro, cozinha varanda na e frente. Ao lado direito anexo da entrada tem uma balança eletrônica com capacidade para 80 toneladas.

2. Contém 03 galpões:

Um galpão de estrutura metálica de 650,00 m², construído em partes com alvenarias, coberto com telhas onduladas de amianto de 6 milímetros com estrutura metálica e piso de concreto, contendo: 02 moegas, 01 secador com 02 fornos a lenha.

Um galpão de estrutura metálica de 500,00 m² construído em parte com alvenaria, coberto com zinco ondulado de estrutura metálica e piso de concreto, contendo: um secador com moegas e elevador de cereais externo e interno. Ao lado contém 04 silos com capacidades para 40 toneladas cada.

Um galpão de estrutura metálica de 1048,00 m², construída em parte com alvenaria, coberta com zinco ondulado de estrutura metálica e piso de concreto, contendo: elevador de cereais interno e externo, com depósito de cereais.

INFRAESTRUTURA: Este imóvel está dotado de serviços urbanos, tais como: iluminação pública, água, luz, telefone, pavimentação asfáltica e coleta de lixo.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Joaquim Ferreira Azambuja Nº 1.601, Vila Juquita, Maracaju -MS.

O imóvel é cercado com postes de concreto e fios de arame, em calçada, averbada as margens da Matrícula Imobiliária nº 35.913 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracaju/MS. Avaliado o lote e sua benfeitorias no valor de R\$ R\$ 6.850.000,00 (seis milhões oitocentos e cinquenta mil reais). Portanto, a parte penhorada, correspondente a 46,23% (quarenta e seis, virgula vinte e três percentuais), equivale a R\$ R\$ 3.166.000,00 (três milhões cento e sessenta e seis mil reais) conforme fls. 83/84, na data de 05 de Abril de 2017.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 103.163,42 (cento e três mil, cento e sessenta e três reais e quarenta e dois centavos), conforme as fls. 105/106.

ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS: Sobre o Imóvel Matrícula Imobiliária nº 35.913 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracaju/MS, constam os seguintes ônus: **R-18-5120 em 09/12/2004.** Auto de Penhora. (PROTOCOLO Nº 62.986 – 09/12/2004). Parte ideal de 46,23% do Imóvel objeto da presente Matrícula foi PENHORADO, Ação de Execução nº 014.92.000149-5; **R-19-5.120 em 17/12/2008.** Auto de arrematação. (PROTOCOLO Nº 77.562 – 17/12/2008). Parte ideal do Imóvel desta matrícula correspondente à 46,23% foi ARREMATADO, nos Autos de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial nº 014.99.000149-5; **AV- 20-5120 em 17/03/2011.** INDISPONIBILIDADE. (PROTOCOLO Nº 86.196 – 17/03/2011). Foi decretada a indisponibilidade sobre parte do 46,23%, Autos nº 014.10.003753-8;

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre os bens imóveis a serem praxeados constam informações de impostos nos autos em fls. 110. no valor de R\$ 12.643,53(doze mil, seiscentos e quarenta e três reais e cinquenta e três centavos), contudo, ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o Arrematante.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: MARIA APARECIDA LINO (comarca de Dourados): 4º Vara Cível. Processo: 0801292-88.2011.12.0002; 5º Vara Cível. Processo: 0806532-58.2011.8.12.0002; **Comarca de Maracaju:** 2º Vara. Processo: 0000275.2013.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0001046-84.2014.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0001735-31.2014.8.12.0014; 2º Vara. Processo:0002409-09.2014.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0800054-27.2013.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 08000249-46.2012.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0800653-34.2011.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0800685-29.2017.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0801123-26.2015.8.12,0014

CELIO HENRIQUE TIMM RUFINO (Comarca de Dourados): 4º Vara Cível. Processo: 0801292-88.2011.8.12.0002; 5º Vara Cível. Processo: 0806532-58.2011.8.12.0002; **Comarca de Maracaju:** 2º Vara. Processo: 0000275-43.2013.8.2012.0014; 1º Vara. Processo: 0000726-05.2012.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0001046-84.2014.8.12.0014; 2º Vara. Processo:0001476-41.2011.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0001735-31.2014.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0001830-952013.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0001895-51.2017.8.12.0014; 2º Vara. Processo:0002339-94.2011.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0002409-09.2014.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0003650-57.2010.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 00037754-49.2010.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0800124-05.2017.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0800249-46.2012.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 0800731-23.2014.8.12.0014; 2º Vara. Processo: 0801123-26.2015.8.12.0014; 1º Vara. Processo: 080361-69.2014.8.12.0014.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem imóvel se acha depositado com o executado, e sua entrega dar-se-á após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo, por intermédio de oficial de justiça.

CONDIÇÕES DE VENDA: **1)** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse dos bens, e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, cujos atos só se permitirão, após, a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega, o bem será vendido no estado de conservação em que se acha, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 12 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **2)** o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (art. 13 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **3)** não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste edital (art. 14 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **4)** em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, sendo considerado vil lances inferiores; **5)** para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão 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 o pregão (art. 18 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **6)** durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal (www.reginaaudeleiloes.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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (art. 16 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **7)** somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 20 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **8)** a comissão devida ao gestor pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário (art. 22 e §§ do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **8.1)** se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma, calculada sobre o valor da avaliação ou da execução, o que for menor, no prazo assinalado pelo juízo; **8.2)** para os demais casos a comissão devida será de 3% (três por cento) do valor da avaliação, ou da execução, o que for menor, e será paga: **a)** na adjudicação, pelo adjudicatário, após o encerramento da praça, salvo especial concessão do(a) Gestor(a). Caso a adjudicação tenha sido requerida em data anterior ou posterior à praça, a comissão será paga no prazo que o Juízo fixar; **b)** na desistência da execução ou renúncia ao crédito, pelo exequente; **c)** em caso de pagamento da dívida, pela parte executada; **d)** na concessão de isenção após a publicação do edital, pela parte executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de praça, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação devida, anteriormente a publicação do edital. **8.3)** no caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado após a expedição do edital de leilão, será devida a comissão de 3% do valor do débito, a cargo do executado; **8.4)** não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública; **9)** homologado o lance vencedor, o sistema Regina Aude Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo nº **0001046-84.2014.8.12.0014**, Subconta nº **709851** (art. 23 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **10)** após a homologação do lance o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 24 do Prov. n. CSM/TJMS n. 211/2010); **11)** o auto de arrematação o será assinado somente pelo Juiz, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil/2015

(art. 25 do Prov. n. CSM/TJMS n. 211/2010); **12)** não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação deste, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 697 do CPC/2015 (art. 27 do Prov. n. CSM/TJMS n. 211/2010); **13)** 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; **14)** 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 – 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 leilão público (artigos 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 (§ 2º, art. 23 da LEF)(art. 28 do Prov. n. 211/2010 do TJMS); **15)** 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 (CTN, art. 130, parágrafo único); **16)** 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; **17)** 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); **18)** desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão da Empresa Gestora Judicial; **19)** assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, § 1º do Código de Processo Civil/2015; **20)** havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do imóvel até a decisão final do recurso; **21)** correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo a transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, será expedido pelo Cartório da Vara responsável, o respectivo mandado de entrega, a ser cumprido por Oficial de Justiça, acompanhado pelo arrematante ou pessoa que o represente legalmente; **22)** as demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Provimento CSM nº 211/2010, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do CP. LEILÃO ELETRÔNICO: O leilão será realizado somente de forma eletrônica (art. 17 do Prov. N. CSM/TJMS n. 211/2010) pela Leiloeira Oficial, Senhora Regina Aude Leite de Araújo Silva, Matrícula nº 13 da JUCEMS, por intermédio do Portal (www.reginaaudeleiloes.com.br).

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pela 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.

PAGAMENTO PARCELADO: 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. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe o artigo 896, incisos I e II e seus parágrafos do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro pregão (art. 13 do Prov. CSM/TJMS no /2010), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil/2015, 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. OBSERVAÇÕES: **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); **2)** com a guia comprobatória do referido pagamento, o arrematante deverá apresentá-la junto ao cartório judicial, por intermédio de petição; **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; **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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leilões), localizada na Rua Melanias Barbosa, nº 474, Bairro Taquarussu de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 98124-8953 e e-mail sac@reginaaudeleiloes.com.br e no site www.reginaaudeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.reginaaudeleiloes.com.br. Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização da hasta pública acima descrita. E, para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo, no endereço supramencionado. Eu, _____, Analista Judiciário, o conferi. Maracaju, MS, __/__/2020.

Assinado por Certificação Digital
Raul Ignatius Nogueira
Juiz de Direito