

<b>EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO</b>
------------------------------------

O Dr. Alessandro Motta, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca de Miranda, 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 0001976-75.2009.8.12.0015** movida por **Banco Bradesco S/A** em face de **Teodoro Nihues Neto e Teodoro Nihues Neto-ME**, depositários do bem, em trâmite perante este Juízo e Cartório do Juizado Especial Adjunto, com endereço na Rua General Amaro Bitencourt, 875, Fax: (67) 3242-1454, Centro - CEP 79380-000, Fone: (67)3242-1347, Miranda-MS - E-mail: mrd-2v@tjms.jus.br, 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](http://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 **16 de Março de 2021**, 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 **26 de Março de 2021**, 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 **50%** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n. 375/2016).

**DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO (S) BEM(S):** 50% da área ideal da Edificação térrea de 03 (três) salões comerciais, sendo 01 (um) lote de terreno urbano, localizado na Rua José Roque de Carvalho, 865, Previsul, Bodoquena/ MS, sob n. 10, da Quadra 02, com área de 375 m², onde encontra-se edificado um prédio comercial/residencial. Dentro dos seguintes limites: Norte: medindo 12,50 mts, com o lote nº 07; Sul: medindo 12,50 mts, com a Rua José Roque de Carvalho; Nascente: medindo 30,00 mts, com o lote nº 09; Poente: medindo 30,00 mts, com o Lote nº 11. Benfeitorias e Edificações: O imóvel possui 02 (dois) salões de alvenaria, medindo aproximadamente 38,00 m² e um salão medindo aproximadamente 28,00 m², todos com portas na frente de folhão tipo dobrável, portas do fundo metálica, teto de laje e piso de cerâmica, pintura interna em tinta látex com bom aspecto de conservação e uso. Parte ideal de construção tipo sobrado residencial/comercial existente no lote de terreno urbano. Melhorias Públicas: o imóvel está localizado em rua com pavimentação asfáltica, com calçada possui água encanada, rede de esgoto, rede de internet, iluminação pública, perto de escola., averbada as margens da Matrícula Imobiliária 5.361 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Miranda/MS, onde se acha melhor descrito, avaliado em R\$ 62.400,00 (sessenta e dois mil e quatrocentos reais), consoantes fls. 233, na data de 04/06/2019.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 291.146,38 (duzentos e noventa e um mil, cento e quarenta e seis reais e trinta e oito centavos), conforme fls. 294/299, datado em 29/05/2020.

**ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS:** Consta na Matrícula Imobiliária 5.361 do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Miranda/MS, os seguintes Ônus: Av.05- 09/02/2010- Procedo-se averbação para constar que, foi distribuída para a 2º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001976-2; Av.06-

09/02/2010- Procede-se averbação para constar que, foi distribuída para a 1ª Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001969-0; Av.07- 09/02/2010- Procede-se averbação para constar que, foi distribuída para a 2ª Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001970-3; Av.08- 09/02/2010- Procede-se averbação para constar que, foi distribuída para a 1ª Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001971-1; Av.09- 10/02/2010- Procede-se averbação para constar que, foi distribuída para a 1ª Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.000180-1; Av.10- 10/02/2010- Procede-se averbação para constar que, foi distribuída para a 2ª Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.000182-8; Av.11- 20/07/2010- Procede-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001969-0; Av.12- 14/09/2010- Procede-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001976-2; Av.13- 14/09/2010- Procede-se averbação para constar que, foi distribuída para a 2ª Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.001737-6; Av.14- 30/09/2010- Procede-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.000182-8; Av.15- 05/10/2010- Procede-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001971-1; Av.16- 04/08/2011- Procede-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 00000313-23.2011.8.12.0015; Av.17- 14/07/2014- Procede-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 0000018-83.2011.8.12.0015; Av.18- 26/04/2019 - Procede-se averbação para constar que Penhora;

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:** Sobre os bens imóveis a serem praxeados não constam informações de impostos nos autos, contudo, estes se existirem, 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: TEODORO NIHUES NETO:** 0000018-83.2011.8.12.0015; 000180-15.2010.8.12.0015; 0000544-84.2010.8.12.0015; 000545-69.2010.8.12.0015; 0001970-53.2009.8.12.0015; 0001971-53.2009.8.12.0015; 0001976-75.2009.8.12.0015; 0000895-57.2010.8.12.0015;

**TEODORO NIHUES NETO ME:** 001976-75.2009.8.12.0015;

**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)** 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 do leilão (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **2)** O primeiro leilão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (art. 17 e 23 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **3)** Não havendo lance superior ao valor da

avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **4)** Em segundo leilão não serão admitidos lanços inferiores a 50% do valor de avaliação, art. 891 § único do Código de Processo Civil (art. 25, parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016). **5)** Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lançaço durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão 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 leilão (art. 24 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal ([www.reginaaudeleiloes.com.br](http://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 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); **7)** Somente serão aceitos lanços superiores ao lançaço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **8)** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lançaço, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas coma remoção, guarda, conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, assim como as taxas administrativas, a cargo do executado. (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **8.1)** se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público Oficial, assim como as despesas com remoção, guarda, conservação do bem e taxas administrativas, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **8.2)** 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 lançaço vencedor, o sistema Regina Aude Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo nº 0001976-75.2009.8.12.0015, art. 28 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **10)** Após a homologação do lançaço o arrematante pagará de imediato os valores da arrematação e da comissão por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do (Código de Processo Civil e art. 29 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil; **11)** o auto de arrematação o será assinado somente pelo Juiz, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016); **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. 897 do CPC (art. 31 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016); **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, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF) (art. 32 do Provimento n. 375/2016 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 arrematante (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 ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e a comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS); **19)** assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, caput e § 1º do Código de Processo Civil; **20)** havendo interposição de Embargos á 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 relativos à transferência do(s) bens arrematado(s) para o seu nome. (Art. 35 do Provimento n. 375/2016 do TJMS). Para transferir o(s) bens arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”; **22)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 375/2016, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do Código Penal.

**LEILÃO ELETRÔNICO:** O leilão será realizado de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pela Leiloeira Oficial, Senhora Regina Aude Leite de Araújo Silva, Matrícula nº 13 da JUCEMS, por intermédio do Portal ([www.reginaaudeleiloes.com.br](http://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](http://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:** 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.

**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 para que seja remetido em juízo; 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.

**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).

**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. Miranda, MS, 16/12/2020

Assinado por Certificação Digital  
Alexsandro Motta  
Juíza de Direito