

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 0801954-95.2015.8.12.0007

Classe: Execução Fiscal

Exequente(s): Município de Cassilândia

Executado (s): Jair de Marchi

Dra. Flávia Simone Cavalcante, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Endereço: Rua Juvenal Rezende e Silva, 375, Alto Izanópolis - CEP 79540-000, Fone: (67)3596-1917, Cassilândia-MS - E-mail: css-1v@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 Araujo 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 à 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 – início em **09/11/2021** às 13:00 (horário de Brasília) e encerramento em **09/05/2022**, à partir de 16:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – início em **09/05/2022** às 16:03 (horário de Brasília) e encerramento em **19/05/2022**, à partir de 16:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: a alienação será realizada na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.reginaaudeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no **1º leilão, à partir das 13:00 horas (horário de Brasília), com início no dia 09/11/2021, com término à partir de 16:00 horas (horário de Brasília) do dia 09/05/2022**, 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 16:00 horas (horário de Brasília) do dia 19/05/2022**, ocasião em que o bem será alienado 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 - 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): IMÓVEL:- Uma casa residencial, construída de alvenaria, coberta de telhas, com nove (9) dependências, que recebeu o nº 228 da Rua Antônio Paulino, e seu respectivo lote de terreno urbano, nesta cidade, com a área superficial de TREZENTOS (300) METROS QUADRADOS, medindo dez (10) metros de frente, ao Poente, para a rua Antônio Paulino (antiga Rua Quatorze), por trinta (30) ditos da frente aos fundos, ao Nascente, onde confronta com Antônio Batista Dias (sucessor de Sérgio Ferreira dos Santos), limitando-se pelos lados, ao Norte, com Armando de Freitas (sucessor de Sérgio Ferreira dos Santos) e, ao Sul, com Laerte Pais Coelho (sucessor de Armando de Freitas); distante 10,00 metros da rua Dr. Manoel Tomaz da Silva (esquina mais próxima) e inscrito no Cadastro Municipal sob no 01.6.002.0280.001.- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição no 1.748, fls. 92 do Livro 3-D, do Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca. PROPRIETARIA: - RITA FRANCISCA DE JESUS. brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Des. Eurindo Alves, no 432, Bairro Nossa Senhora de Fátima, na cidade de Campo Grande, neste Estado, portadora do título eleitoral no 229.448 da 477ª seção de Campo Grande- MS.. do CIC 164 105 801/34, **onde se acha melhor descrito às margens da Matrícula Imobiliária de nº 8.578, do Cartório de Registro de Imóveis de Cassilândia/MS.**

2.1) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O Imóvel está localizado à rua Antônio Paulino, nº 228 na cidade de Cassilândia, Mato Grosso do Sul.

3) ESTADO DO IMÓVEL: Existe uma edificação residencial, em alvenaria, antiga, em mau estado de conservação, cobertura em telhas tipo romanas, piso em cerâmica, contendo 09 (nove) dependências (impossível descrevê-las porque o imóvel encontra-se desabitado e o Executado não reside nesta cidade. Sobre

a laje da área frontal foram construídas algumas paredes, as quais não estão sequer rebocadas. A área total da construção, conforme Certidão de Valor Venal que se junta ao mandado, é de CENTO E VINTE E QUATRO METROS QUADRADOS (124 m²). O terreno está cercado por muro de tijolos e placas de concreto. O imóvel possui calçada pública e situa-se em rua pavimentada, consoante fls 65-66.

3.1. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico (www.reginaudeleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **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.** **2.3 – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).**

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

5) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 159.748,02 (cento e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e oito reais e dois centavos), atualizado até 31/07/2019, consoante fls.87.

6) ÔNUS/DÉBITOS: R.2/8.578- ARRESTO- EXECUÇÃO FISCAL - Conforme Auto de Arresto datado de 25 de janeiro de 2000 (dossiê 8,018) lavrado nos Autos de Execução Fiscal N° 154/ 99- 1a. Vara, que o Município de Cassilândia move contra o proprietário, Jair de Marchi, é feito presente registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **ARRESTADO** na referida execução, para garantia da dívida no valor de R\$-157,25 (cento e cinquenta e sete reais e vinte e cinco centavos),- Registro feito de acordo com a Portaria N° 10/ 96 da Direção do Foro. **R. 3/8.578-PENHORA EXECUÇÃO FISCAL- Protocolo 87.657, de 03/10/2017.** Conforme Certidão e Termo de Penhora, ambos datados de 28 de setembro de 2017, assinados digitalmente por Renata Freitas da Silva Barbosa, Chefe de Cartório da 1ª Vara desta Comarca, extraídos dos Autos 0801954-95.2015.8.12.0007, de Ação de Execução Fiscal, que o Município de Cassilândia move contra o proprietário Jair de Marchi, é feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, foi **PENHORADO** na referida execução, para garantia de dívida no valor de R\$- 906,91 (novecentos e seis reais e noventa e um centavos). **R. 4/8.578 PENHORA Conforme Ofício nº 070/2018/PGM,** firmado por Donizetti Ferreira Gonçalves (OAB/MS 5.467), Procurador-Geral da Prefeitura Municipal, datado de 02 de abril de 2018, instruído com certidão e termo de penhora, ambos datados de 20 de março de 2018, assinados digitalmente por Silvia Helena Cristovan Cruz, Analista Judiciário da 2ª Vara desta Comarca e o despacho da DRª Luciane Buriasco Isquardo, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, datado de 08 de março de 2018, extraído dos Autos da Ação n 0802902.71.2014.8.12.0007, de Ação de Execução Fiscal, que o Município de Cassilândia move contra o proprietário Jair de Marchi, e feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** na referida execução, para garantia da dívida, no valor de R\$- 927,34 (novecentos e vinte e sete reais e trinta e quatro centavos). **R. 5/8.578 PENHORA- PROTOCOLO 89.255, DE 21/08/2018.** Conforme Certidão de Registro de Penhora datada de 24 de novembro de 2017, assinado digitalmente por Sebastião Paulo de Moura, Escrivão/Chefe de Cartório da 2ª Vara desta Comarca, extraído da Ação de Execução Fiscal - Autos N° 0800600-98.2016.8.12.0007, de Ação de Execução Fiscal, que o Município de Cassilândia move contra o proprietário Jair de Marchi, é feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** na referida execução, para garantia da dívida, no valor de RS-891,75. **R. 6/8.578 PENHORA- Protocolo 91.070, de 16/08/2019.** Conforme Certidão de Registro de Penhora, datada de 13 de agosto de 2019, assinado digitalmente por Renata Freitas da Silva Barbosa, Chefe de Cartório da 1ª Vara desta Comarca, extraída da Ação de Execução Fiscal (Autos N° 0802334-50.2017.8.12.0007), que o Município de Cassilândia move contra o proprietário, Jair de Marchi, é feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, foi **PENHORADO** na referida execução, para garantia da dívida, no valor de RS-584,70 (quinhentos e oitenta e quatro reais e setenta centavos). **R. 7/8.578 –PENHORA- Protocolo 91.376, de 09/10/2019.** Conforme Certidão de Registro de Penhora, datada de 20 de março de 2018, assinado digitalmente por Sebastião Paulo de Moura, Escrivão/Chefe de Cartório da 2ª Vara desta Comarca, extraída da Ação de Execução Fiscal (Autos N° 0802902-71.2014.8.12.0007), que o Município de Cassilândia move contra o proprietário, Jair de Marchi, é feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado, foi **PENHORADO** na referida execução, para garantia da dívida no valor de R\$-927,34 (novecentos e vinte e sete reais e trinta e quatro centavos).

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): JAIR DE MARCHI- COMARCA DE CASSILÂNDIA/MS- 0802334-50.2017.8.12.0007; 0802902-71.2014.8.12.0007. Poderão referir-se a homônimos - 0800600-98.2016.8.12.0007; 0801954-95.2015.8.12.0007, consoante fls. 95.

9) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Não constam nos autos informações acerca de débitos do imóvel, contudo, se existirem, sub-rogar-se-ão no preço, conforme art. 130 do CTN, não respondendo por eles o arrematante.

9) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: Constatam nas fls.91 o valor de R\$ 6.749,87 (seis mil reais, setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e sete centavos); constam ainda nas fls.92 o valor de R\$ 2.047,10 (dois mil, quarenta e sete reais e dez centavos), totalizando o valor de R\$ 8.796,97 (oito mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e sete centavos), atualizados até Outubro de 2019.

10) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0801954-95.2015.8.12.0007, subconta nº 773672. 10.1** – O valor do bem alienado, 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).

11) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de **5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **11.1** – 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 alienação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da alienação 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. **11.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **11.3** – Se o valor da alienação 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 alienação. **11.4** – 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). **11.5** – 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).

12) 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). **12.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **12.2** – 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. **12.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento da alienação até o dia anterior a alienação, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do alienação judicial eletrônica (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.4** – Durante a alienação, 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). **12.5** – 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 das alienações judiciais eletrônicas 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 na alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.6** – o exequente, se vier a alienar 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 tomada 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 alienação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; **12.7** – 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 alienação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **12.8** – 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); **12.9** – Desfeita a alienação 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); **12.10** – 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); **12.11** – A alienação 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 alienação eletrônica quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

13) OBSERVAÇÕES: **13.1-** em até 5 horas após o encerramento da alienação, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); **13.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **13.3** - decorrido o prazo de 24 horas do término da alienação sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; **13.4** - 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 da primeira alienação, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início da segunda alienação, 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 a primeira alienação (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 2% (dois 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 a primeira alienação (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 a alienação, 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 2% (dois 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 a primeira alienação (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da alienação, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois 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), __/__/2021.

Flávia Simone Cavalcante
Juíza de Direito
(Assinado por certificação digital)