



EDITAL DE LEILÃO-BEM IMÓVEL

Processo nº 0803043-13.2017.8.12.0031

Classe: Execução Fiscal

Exequirente(s): Município de Caarapó

Executado (s): Aguiar de Oliveira e Regiane Aparecida de Oliveira

A Doutora **Camila de Melo Mattioli Pereira**, MM. Juíza de Direito em Substituição Legal na 1ª Vara Cível da Comarca de Caarapó/MS, com Endereço: Av. Dom Pedro II, nº 1700, Fax 67-3453-1097, Centro - CEP 79940-000, Fone:67-3453-1369, Caarapó-MS - E-mail: cpo-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 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 **11/02/2022** à partir das 12:00 (horário de Brasília)

2º LEILÃO—encerramento em **21/02/2022** à 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 com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital no Diário Oficial/Átrio do Fórum, com encerramento do **1º LEILÃO, a partir das 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 11/02/2022**, 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 21/02/2022**, 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 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao término final do leilão judicial eletrônico, 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: Urbano, determinado por parte do lote nº 01 (um) da quadra nº 45 (quarenta e cinco), com a área de 200 m2 (duzentos metros quadrados), situado nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao NORTE-20 metros - com o mesmo lote nº 01; ao SUL - 20 metros com o lote nº 02; ao LESTE - 10 metros- com a Av. Fernando Correia da Costa e; ao OESTE - 10 metros – com o mesmo lote nº 01.-x-x-x-PROPRIETARIO VALDOMIRO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da lei 6.515/77) com DINÁ LEOTÉRIO DE OLIVEIRA (RG/MS nº 489.553), agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 403.809.631 91, RG/MS n 374.751, residente a domiciliado no Sítio São Sebastião, neste Município. -x-x-x-REGISTRO ANTERIOR: AV-105.813, deste Cartório. DOU FÉ. **Imóvel registrado às margens da matrícula de nº 05.847 do CRI de CAARAPÓ/MS, consoante fls.124-125.**

3) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem imóvel está localizado à Rua Fernando Correa da Costa, nº 1625, Centro, CEP 79940-000, Caarapó/MS, consoante fls.71-72.

4) ESTADO DO(S) BEM(NS): Sobre o referido imóvel encontra-se edificada uma casa residencial em madeira, medindo aproximadamente 83,48 metros quadrados, coberta de telhas, forro em madeira, piso cerâmico, com sala, cozinha, quartos, banheiro, toda pintada e murada, em estado de conservação regular, consoante auto de penhora, depósito, avaliação e registro realizado em 17 de dezembro de 2019, sob fl.73, sendo que **a imissão na posse se dará em razão da carta de arrematação expedida pelo juízo, por intermédio do oficial de Justiça.**

4.1. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico (www.reginaaudeleiloes.com.br); **3.2– 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 o leilão judicial eletrônico.**

5) DEPOSITÁRIO: O imóvel se acha depositado com a executada, Sra Regiane Aparecida de Oliveira, consoante fl.73.

6) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 171.782,58 (cento e setenta e um mil, setecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos), conforme atualização monetária do imóvel avaliado em fl.73, corrigida pelo índice IGP-M, atualizado até 01 de julho de 2021, consoante fl.100.



7) ÔNUS: R-2-05-147. DATA: 24-JUL-2006. PENHORA. Pelo Mandado de Penhora, Avaliação, Depósito, Intimação e Registro da Penhora, expedido 21-JUN-2006, extraído dos Autos no 031.05.002117-7, de Execução Fiscal Municipal. em que o Município de Caarapó-MS, move contra Aguiar de Oliveira, já qualificado, para cobrança de dívida no valor de R\$ 439,53 (quatrocentos e trinta e nove reais, cinquenta e três centavos), cálculo de 15/09/2005, o Dr. Waldir Peixoto Barbosa, Juiz de Direito desta Comarca, determinou este registro, para constar que 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 15.000,00, foi PENHORADO a favor do supra citado credor, tendo sido nomeado no cargo de fiel depositário o Sr. Aguiar de Oliveira. Tudo nos termos do respeitável que fica em arquivo que a esta se integra. DOU FÉ. **PROTOCOLO: 61.338 DATA: 02-DEZ-2019 R.3.05.847.** PENHORA. Pelo Termo de Penhora, lavrado em 19-DEZ-2018, assinado pelo Chefe de Cartório da 2ª Vara desta Comarca, por determinação judicial, extraídos dos Autos nº 0001060 56.2010.8.12.0031, de Ação de Execução Fiscal, em que o Município de Caarapó move em desfavor de Aguiar de Oliveira e Regiane Aparecida de Oliveira, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO a favor da supracitada credora, para cobrança de dívida no valor de R\$ 921,31 (novecentos e vinte e um reais e trinta e um centavos), atualizado até 06-OUT-2015, tendo sido nomeado como depositário, os próprios executados. DOU FE. **PROTOCOLO: 61.777. DATA: 21-FEV-2020-x-- R-4-05.847: PENHORA.** Pelo r. Mandado nº 031.2019/006983-7, de Penhora, Avaliação, Depósito, Intimação e Registro da Penhora, expedido em 10-DEZ-2019, extraído dos Autos n 0803043 13.2017.8.12.0031, de Ação de Execução Fiscal, em que o Município de Caarapó move em desfavor de Aguiar de Oliveira e Regiane Aparecida de Oliveira, que se encontra tramitando pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, e aí sendo, a Dra. Jeane de Souza Barboza Ximenes Escobar, MM Juíza de Direito, determinou este registro, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 120.000,00, foi PENHORADO a favor do supracitado credor, para cobrança de dívida no valor de R\$ 799,05 (setecentos noventa e nove reais e cinco centavos), calculo até 11/06/2019, tendo sido nomeado como depositário, a executada -Regiane Aparecida de Oliveira. DOU FÉ.

8) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o bem imóvel a ser praxeado, consta às fls.129, Certidão Positiva de Débitos, porém, sem especificações de valores.

8.1 - 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 (CTN, art. 130, parágrafo único), observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

9) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): AGUIAR DE OLIVEIRA-COMARCA DE CAARAPÓ/MS-0001060-56.2010.8.12.0031 (031.10.001060-2); 0803043-13.2017.8.12.0031- PODERÁ REFERIR-SE A HOMÔNIMO- COMARCA DE CAARAPÓ: 0800665-16.2019.8.12.0031.

REGIANE APARECIDA DE OLIVEIRA-COMARCA DE CAARAPÓ/MS- 0001060-56.2010.8.12.0031; 0803043-13.2017.8.12.0031.

10) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 6.264,22 (seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e dois centavos), atualizado até 09/09/2021, consoante fls.127-128.

11) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0803043-13.2017.8.12.0031, subconta nº 764747. 11.1** – 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). **11.2** – 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); **11.3** – 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 de 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. **11.4** - 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 e arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016.

12) 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. **12.1** – 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 a o arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **12.2** – 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. **12.3** – Se o valor da arrematação for superior a o 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. **12.4** – 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 n.º 375/2016). **12.5** – 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 n.º 375/2016).

13) 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 n.º 375/2016). **13.1** – 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. **13.2** – 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 n.º 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS n.º 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **13.3** – 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 n.º 375/2016). **13.4** – 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 n.º 375/2016). **13.5** – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim 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 n.º 375/2016). **13.6** – 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; **13.7** – 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; **13.8** – O arrematante deverá se identificar 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); **13.9** – 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); **13.10** – 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 n.º 375/2016); **13.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irratável 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 n.º 126.664.075.0034/2017).

14) OBSERVAÇÕES: **14.1-** 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); **14.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **14.3** - 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; **14.4** - 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).

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, Junho César da Silva, Escrivão Judicial, conferi. Caarapó/MS, 22 de novembro de 2021

Camila de Melo Mattioli Pereira
Juíza de Direito em Substituição Legal
=assinado por certificação digital=