

<b>EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL</b>
--------------------------------------

**Processo nº 0130819-08.2006.8.12.0001/01**

**Classe: Cumprimento de sentença**

**Exequirente(s): Enccon - Engenharia, Comércio e Construções Ltda**

**Executado (s): Vitória Benta O. de Carvalho**

Dr. Marcus Vinicius de Oliveira Elias, Juiz de Direito da 14ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande, com Endereço: Rua da Paz, nº 14, 3º andar - Bloco I, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3624, Campo Grande - MS - E-mail: [cgr-14vciv@tjms.jus.br](mailto:cgr-14vciv@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 24/03/2023 a partir das 12:00 (horário de Brasília)**

**2º LEILÃO – encerramento em 04/04/2023 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](http://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 24/03/2023**, 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 a partir de **12:00 horas (horário de Brasília) do dia 04/04/2023**, 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 atualizado 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):** Unidade autônoma designada por **APARTAMENTO 302** (trezentos e dois), do **BLOCO “J”**, no terceiro pavimento, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENTENÁRIO BX5**, localizada na rua Itaituba, nº 146, no Município e Comarca de Campo Grande/MS, composta por dois quartos, sala, hall, cozinha/área de serviço e banheiro social, com área privativa de 44,98 metros quadrados, área comum de 3,16 metros quadrados, totalizando 48,14 metros quadrados de área construída, correspondente à fração ideal de 2,0833% do lote de terreno e das coisas comuns, Confrontando-se: Norte, com área de recuo em relação à parte do lote BX4; sul, com área descoberta, destinada à entrada do edifício e hall social do pavimento; nascente, com a área de recuo em relação ao estacionamento poente, com o apartamento de final 4 do pavimento. Edificado sobre o lote de terreno BX-5, resultante do desmembramento do lote “A-X”, da área reservada, aprovado pela municipalidade local em 30/06/1995, através do processo nº 28.785/95-92, do loteamento denominado **JARDIM CENTENÁRIO**, com a área total de 1.350,8053 metros quadrados, medindo e limitando-se: norte, 61,40 metros com o lote BX-4; sul, 61,40 metros, com o lote BX-6; leste, 22,5652 metros, com a Rua Itaituba; e oeste, 225652 metros com parte da Gleba “E”. Com direito a uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento. **REGISTRO ANTERIOR: R-03 da Matrícula nº 58.604**, Livro nº 02, desta Serventia Registral, em 07/05/2003. PROT. Nº 368.507 DE 24/09/2019. Campo Grande- MS, 22 de outubro de 2019. **Imóvel se acha averbado às margens da matrícula imobiliária nº 145.594 do CRI 2ª circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, consoante fls.350-351 emitido em 14 de abril de 2022.**

**2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS):** O Imóvel trata-se de uma construção de padrão normal e está com pisos danificados na sala e paredes e pisos do banheiro em mau estado de conservação.

O local onde o bem se encontra conta com rua sem pavimentação asfáltica e rede de esgoto, possui rede de água e energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades, distante do centro da cidade cerca de 25 (vinte e cinco) minutos, consoante Laudo de Avaliação sob fls.332-336 produzido em 21 de fevereiro de 2022.

**2.2) AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS):** R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), consoante Laudo de avaliação sob fls.332-336 de 21 de fevereiro de 2022.

**3) LOCALIZAÇÃO DO (S) BEM(NS):** O imóvel está localizado à Rua Itaituba, nº 144, Bloco J, Apto 302, Jardim Centenário, consoante fls.332-336 de 21 de fevereiro de 2022.

**3.1– O(s) bem(ns) será(ão) leilado (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(A):** Não constam nos autos, informações acerca do (a) depositário (a) do imóvel.

**5) DÉBITOS DE IMPOSTOS:** R\$ 21.545,95 (vinte e um mil quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), no valor total inclui-se parcelas vencidas e vincendas até o mês 09/2022, consoante fls.354-355.

**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: R-01 – PENHORA:** Prenotação nº 368.507 de 24/09/2019. **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE. EXECUTADA: ENCCON ENGENHARIA, COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada. **FIEL DEPOSITÁRIO:** Carlos Donizetti Costa Teodoro. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Citação, penhora, avaliação, intimação e registro da Penhora nº 001.2016/021103-5 expedido em 17/02/2016 e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito Expedido em 20/09/2019, extraídos dos Autos de Ação de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande/MS sob o número 0906721-81.2010.8.12.0001, por determinação do M.M Juiz de Direito, Dr. Wagner Mansur Saad. **VALOR DA AÇÃO: R\$ 926,09** (novecentos e vinte e seis reais e nove centavos). Campo Grande - MS, 22 de outubro de 2019. **R-02 – PENHORA:** Prenotação nº 368.508 de 24/09/2019. **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE – MS. EXECUTADA: ENCCON, ENGENHARIA, COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada. **FIEL DEPOSITÁRIO:** Carlos Donizetti Costa Teodoro. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora, Avaliação, Depósito, Intimação e Registro da Penhora nº 0001.2015/186922-8 expedido em 25/11/2015 e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito expedido em 20/09/2019, extraídos dos Autos de Ação de Execução Fiscal sob nº 0227992-66.2005.8.12.0001, oriundos da Vara de Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande - MS, determinação da M.M Juíza de Direito Drª Joseliza Alessandra Vanzela Turine. **VALOR DA AÇÃO: R\$ 766,43** (setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e três centavos), calculado em 24/10/2005. Campo Grande - MS, 22 de outubro de 2019.

**6) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): VITÓRIA BENTA O. DE CARVALHO-COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS- 0130819-08.2006.8.12.0001/01.**

**7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 32.439,60 (trinta e dois mil quatrocentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), consoante Planilha de cálculos de fls.283 atualizada até 11/11/2019.**

**8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0130819-08.2006.8.12.0001/01, subconta nº 663975. **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](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).

**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 exhibir 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 irretroatável 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), 02/02/2023.

Edson Caires Simões  
Chefe de Cartório  
(Assinado por certificação digital)  
Assina por ordem do MM. Juiz