



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0800733-86.2015.8.12.0101

Ação: Cumprimento de sentença - Pagamento

Exequirente(s): Edivaldo Vitor Zagolino

Executado(s): Natália Rosemary Serra e Natália Rosemary Serra - ME

Luiz Alberto de Moura Filho, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: 67-3902-1905, Dourados-MS - E-mail: dou-2je@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 descritas:

1º LEILÃO – encerramento em 26/05/2023 a partir das 10:00 (horário de Brasília)

2º LEILÃO – encerramento em 06/06/2023 a partir das 10:00 (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/Átório do Fórum, com encerramento do **1º LEILÃO, a partir das 10:00 horas (horário de Brasília) do dia 26/05/2023**, 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 **10:00 horas (horário de Brasília) do dia 06/06/2023**, 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): Imóvel – Um terreno determinado pelo lote 17(dezessete) da quadra 06 (seis), situado no loteamento denominado “VILA ELDORADO”, perímetro urbano da cidade de Dourados, medindo a área de 400,00ms2 (quatrocentos metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte – 12,50 metros com parte do lote 11 (Mat.31.748); ao sul – 12,50 metros com a rua Ciro Melo; ao leste – 32,00 metros com o lote 18; ao oeste – 32,00 metros com o lote 16. Transcrição anterior nº 88 fls.4 livro 3A, deste registro. Tudo de acordo com o memorial descritivo e planta devidamente assinado por João Marques Gonzaga- Arquiteto CREA 6852/D, aprovado pela Prefeitura aos 25.04.2005 e Certidão assinado pelo Secretário, ART nº 1200000068520006312 CREA-MS.

Imóvel averbado às margens da matrícula de número 75.364, consoante certidão de matrícula sob fls. 358-361 atualizada até 08 de agosto de 2022.

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): No imóvel contém uma casa residencial construção em alvenaria cobertura telhas de barro, laje, composta por 03 quartos sendo 01 suíte, sala, cozinha, WS social. Garagem com madeiramento à vista, churrasqueira, WC, área gourmet com forro de gesso, lavanderia medindo aproximadamente. 225,35 m² e piscina de fibra de vidro medindo 2,70 x



6,50 m2, ou seja, 17,55 m2, imóvel murado, com grade, portão de elevação e portão social e calçada com piso de cerâmica, servido de rede de água, luz, telefone, rua pavimentada, consoante Auto de Penhora, Depósito e Avaliação sob fls.139 de 15 de outubro de 2019.

2.1) AVALIAÇÃO DO (S) BEM(NS): O imóvel foi avaliado em 15 de outubro de 2019 consoante fls. 139, e teve o seu valor corrigido pelo índice de correção monetária IGP-M até 08/2022, percebendo o bem após atualização o **valor de R\$ 888.334,69** (oitocentos e oitenta e oito mil, trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e nove centavos), consoante fls. 375-376.

3) LOCALIZAÇÃO DO (S) BEM(NS): O Imóvel a ser praxeado está localizado à Rua Ciro Melo, nº 4975 – Jardim Paulista – CEP 79840-090 – DOURADOS/MS, Lote 17 da Quadra 06, consoante fls.136-137 de 05 de novembro de 2019.

3.1– 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, 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): Sra Natália Rosemary Serra, representante legal da empresa executada, consoante fls.139 de 15 de outubro de 2019.

Observação: Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Não constam débitos de impostos referente ao bem a ser praxeado, conforme Certidão Negativa de Tributos Vinculados ao Imóvel, sob fls.349 com validade até 01 de setembro de 2022.

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: AV. Nº 03 – Mat. Nº 75.364 – De conformidade com Certidão de Logradouro expedida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, o imóvel objeto desta matrícula está situado de frente para a Rua Ciro Mello, lado ímpar, distante 25,00m da Rua Maria da Glória. Dourados MS, 15 de agosto de 2008. **Registro nº 06 – Matrícula nº 75.364 – Protocolo nº 432862 aos 31/10/2019. PENHORADO**, de conformidade com mandado de penhora, avaliação e relação de bens nº 101.2019/006126-5, emitido pela 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal desta comarca, aos 06 de agosto de 2019 e auto de penhora, depósito e avaliação lavrado aos 15 de outubro de 2019, extraído dos autos de ação de cumprimento de sentença nº 0800733-86.2015.8.12.0101, em que EDIVALDO VITOR ZAGOLINO, move em desfavor de NATÁLIA ROSEMARY SERRA – ME. Valor do débito atualizado em 17/03/2015 R\$ 14.235,89. **Registro Nº 07 – Mat. nº 75364 – Prot nº 458110 em 29/06/2021 – PENHORADO**, conforme Termo de Penhora, lavrado em 27 de julho de 2020 e Mandado nº 101.2020/004112-1, expedido em 04 de agosto de 2020, extraído dos autos nº 0802890-61.2017.8.12.0002, Ação: Cumprimento de Sentença, em que EDIVALDO VITOR MAGOLINO move em desfavor de NATÁLIA ROSEMARY SERRA- ME e tramita pela 2ª Vara Cível desta comarca.

6) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): NATALIA ROSEMARY SERRA – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0807052-76.2015.8.12.0002; COMARCA DE DOURADOS/MS – 0800733-86.2015.8.12.0101; 0802890-61.2017.8.12.0101; IMPACTO



COMUNICAÇÃO VISUAL – COMARCA DE DOURADOS/MS – 0807041-76.2017.8.12.0002; 0807949-31.2020.8.12.0002; 0810932-37.2019.8.12.0002; 0800070-69.2017.8.12.0101; 0800733-86.2015.8.12.0101; 0801396-98.2016.8.12.0101; 0802890-61.2017.8.12.0101.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 10.859,69 (dez mil oitocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos), conforme Demonstrativo de Cálculo sob fls.350-354 atualizado até 30 de junho de 2022.

8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo n° **0800733-86.2015.8.12.0101. 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), 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 n° 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 de 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. **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 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. **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 n° 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 n° 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 n° 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 a leiloeira pública 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 n° 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS n° 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **10.3** – A leiloeira pública 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° 375/2016). **10.4** – Durante o leilão, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora, 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° 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 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; **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 irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira pública oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes à leiloeira pública 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) **Natália Rosemary Serra e Natália Rosemary Serra - ME** 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; 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, Letícia Cerutti Facco, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 06 de abril de 2023.

Luiz Alberto de Moura Filho
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)