

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0007828-20.2012.8.12.0001

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente(s): Celso Katayama, Maria Silvia Celestino E Paula Coelho Barbosa Tenuta de Carvalho

Executado (s): Igarapé Cred Assessoria e Serviços Ltda – ME E Lígia Fabiana Sabka

Dr. Fábio Henrique Calazans Ramos, Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da comarca de Campo Grande/MS, com Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados – 3º andar – Bloco II – CEP 79002-919, Fone (67) 3317-3623, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-13vciv@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 credenciado 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 dia 30/10/2023, a partir de 11:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia 10/11/2023, a partir de 11:00 (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 no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término do 1º LEILÃO a partir de 11:00 horas (horário de Brasília) do dia 30/10/2023, 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 11:00 horas (horário de Brasília) do dia 10/11/2023, 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% (cinquenta por cento) 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): UM LOTE DE TERRENO DETERMINADO SOB O Nº 22 (VINTE E DOIS) DA QUADRA Nº 07 (SETE) DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM IMÁ, em Campo Grande/MS, medindo 12,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente aos fundos e área total de 480 metros quadrados, limitando-se: Frente com a Rua do Florianópolis; fundos com o lote 14; de um lado com o lote 21 e do outro lado com parte dos lotes 26, 27 e 28. Registro Anterior: Originária da Matrícula nº 8.890, LVº2, da 1ª CRI local. O dito imóvel está registrado às margens da matrícula imobiliária nº 18.158 do CRI da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS, consoante fls.250-521, atualizada até 27 de junho de 2023.

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): Sobre o referido lote está construída uma Casa Baixa, tipo residencial, em alvenaria, coberta com telhas de barro, janelas em ferro e vidro, portas de madeira, contendo uma sala, cozinha, sala de jantar, hall, três quartos, destes um é suíte, um banheiro social, piso e revestimentos na cozinha e banheiro em cerâmica comum; frente com área aberta tipo garagem; germinada com a casa tem uma área aberta de lazer, com churrasqueira, fogão, balcão de mármore, piso tipo tijolinho; fundos uma peça com um quarto e banheiro, piso em cerâmica; e também aos fundos uma peça inacabada, também em alvenaria coberta com telhas de barro; total das benfeitorias medindo aproximadamente 260,00m² de área construída. A referida construção da casa é de acabamento comum, aparenta antiga, com mais de vinte anos de construída, encontra-se com algumas paredes apresentando fissuras e pintura desgastada pelo tempo. No dito lote tem instalada uma piscina medindo três metros de largura por seis metros de comprimento, em boa conservação. Imóvel em boa localização no Bairro, lote murado, frente com muro e portão de ferro, consoante Auto de Avaliação de Imóvel Urbano de forma indireta, sob fls.461 de 27 de abril de 2022.

2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel está localizado à Rua Florianópolis, 449, Jardim Imá,

Campo Grande MS, consoante fls.462 de 28 de abril de 2022.

2.3 – O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(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, e sua entrega dar-se-á, em razão da carta de Arrematação expedida pelo juízo, por intermédio do Oficial de Justiça.

2.4 – 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.

3) DEPOSITÁRIO: Não consta nos autos informações acerca do depositário fiel do imóvel a ser pracedado.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), fls.461 em 27 de abril de 2022.

5) DÉBITOS: R\$ 17.646,26 (dezessete mil seiscentos e quarenta e seis reais e vinte e seis centavos), referentes a IPTU e Coleta de Resíduos Sólidos, fls.517-519 com validade até 22 de julho de 2023.

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, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) ÔNUS: R.02-M.18.158 – 9.103.345-02/05/2013 - RÉU – IGARAPÉ CRED AASSESSORIA E SERVIÇOS LTDA/ME E OUTROS. AUTOR: CELSO KATAYAMA, CPF nº 128.684-261-15. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Certidão, extraída dos autos nº 0007828-20.2012.8.12.0001 de Cumprimento de Sentença, expedida pela 13ª Vara Cível de Campo Grande/MS, em 17/04/2013. VALOR: R\$ 40.092,30 (quarenta mil e noventa e dois reais e trinta centavos).

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): LIGIA FABIANA SABKA – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0007828-20.2012.8.12.0001 (1400865-96.2021.8.12.0000); 0036757-25.1996.8.12.0001 (001.96.036757-4).

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 152.700,67 (cento e cinquenta e dois mil setecentos reais e sessenta e sete centavos), fls.522-525 com validade até 30/07/2023.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0007828-20.2012.8.12.0001. **09.1 –** O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude Leite de Araújo Silva (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor 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 (Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente nº 0126758-2).

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à leiloeira pública 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. **10.1 –** Não será devida a comissão a leiloeira pública 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, a leiloeira pública oficial e a corretora devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **10.2 –** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, a leiloeira e a corretora pública farão jus à comissão. **10.3 –** Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da leiloeira pública oficial e da corretora, assim como as despesas com remoção e

guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **10.4** – 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). **10.5** – 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).

11) 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). **11.1** – 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. **11.2** – 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. **11.3** – 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 nº 375/2016). **11.4** – 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). **11.5** – 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 no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **11.6** – 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; **11.7** – 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; **11.8** – 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); **11.9** – 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); **11.10** – 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); **11.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável 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 aa leiloeira pública oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

12) OBSERVAÇÕES: **12.1-** 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); **12.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **12.3** - 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; **12.4** - 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

