

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0807358-07.2018.8.12.0110
Classe: Cumprimento de sentença
Exequente(s): Lucas Carlos de Oliveira
Executado (s): Leiger Pessoa Lino - ME

Dra. Elisabeth Rosa Baisch, Juíza de Direito da 3ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, com Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: 3317-8694, Campo Grande - MS - E-mail: cgr-3jecentral@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:

1ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – encerramento em 20/09/2024 a partir das 14:30 (horário de Brasília)

2ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – encerramento em 06/12/2024 a partir das 14:30 (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 **1ª ALIENAÇÃO, a partir das 14:30 (horário de Brasília) do dia 20/09/2024**, 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 **2ª ALIENAÇÃO** sem interrupção, e com término a partir de **14:30 horas (horário de Brasília) do dia 06/12/2024**, 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% (sessenta 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): IMÓVEL – A proporção de 50% (cinquenta por cento) pertencente ao executado - Lote de terreno determinado sob nº 17 (dezessete) da quadra nº 186 (cento e oitenta e seis) do bairro Nova Lima, em Campo Grande/MS, medindo 12,00 x 30,00 metros e área total de 360 metros quadrados, limitando-se: frente para a rua Assunção Borba; fundos com os lotes 06, 07, 08, 09, 10; de um lado com os lotes 13, 14 e 15, e de outro lado com os lotes nºs 03, 04 e 05. Registro Anterior: Originária da matrícula 33.121 da 1ª CRI Local. Imóvel se encontra averbado às margens da matrícula imobiliária nº 11.138, do CRI da 3ª Circunscrição, na comarca de Campo Grande - MS, conforme Certidão de Matrícula sob fls.206-209 de 20 de maio de 2024.

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS)- No imóvel contém edificação residencial em alvenaria, composta de varanda, sala, cozinha, banheiro social, hall de circulação, 04 quartos, 01 suíte, área de serviço coberta. Imóvel murado, portão de garagem e social. Edificação aos fundos, composta de 01 peça, varanda, churrasqueira pré-moldada, telha de amianto. Trata-se de imóvel em área residencial, contendo os serviços de água e luz, e pavimentação asfáltica, consoante Laudo de avaliação em fls.175 de 28 de abril de 2023.

2.2) AVALIAÇÃO DO (S) BEM(NS): R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), referente à proporção de 50% (cinquenta por cento) que será levada a leilão, consoante Laudo de Avaliação de fls.175 de 28 de abril de 2023.

3) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel está localizado à rua Assunção Borba, nº 763, Lote 17, Quadra 186, Bairro Nova Lima, Campo Grande - MS, consoante fls. 176 de 02 de maio de 2023.

3.1– O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a judicial eletrônica, e sua entrega dar-se-á em razão da carta de alienação e imissão na posse, expejuízo 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 Leiger Pessoa Lino, representante da empresa executada.

5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Consta às fls.211 que no imóvel constam débitos vencidos e vincendos de 10 de janeiro de 2024 a 12 de agosto de 2024, para com a Fazenda Municipal, no valor de R\$ 403,82 (quatrocentos e três reais e oitenta e dois centavos), com validade até 19 de junho de 2024.

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.03-M.11.138 - P.133.494-15/06/2016. Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 5 Tabelionato de Campo Grande- MS, Lv 0479-E, fls. 093/095, em 01 de junho de 2016, com fundamento no art. 213, I. c", da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula: LOTE 17, QUADRA 186, DO PARCELAMENTO NOVA LIMA, BAIRRO NOVA LIMA faz frente para a Rua Assunção Borba, lado ímpar, a 42,00 metros da Rua Jerônimo de Albuquerque, conforme Certidão de Numeração c Logradouro nº 2248/2016, processo nº 40943/2016-05, expedida pela PMCG em 20/05/2016. **R.07-M.11.138 - P.171.341-06/05/2020.** EXECUTADO: GILSON ALVES LINO JUNIOR; LEIGER PESSOA LINO e LEIGER PESSOA LINO-ME. EXEQUENTE: DORIVAL RODRIGUES DE OLIVEIRA. TÍTULO Penhora (50% do imóvel). FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora-Bem Imóvel. Extraído dos autos nº 0825025-76.2017.8.12.0001 de Execução de Título Extrajudicial-Nota Promissória, expedido pela 6ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, em 04/05/2020. VALOR DO DÉBITO: R\$ 62.584,38 (sessenta e dois mil quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos) atualizado até 15/08/2017. **AV.08-M.11.138 - P.186.073-26/08/2021-** Procede-se a esta averbação, para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, em nome de GILSON ALVES LINO, CPF Nº 011.289.491-72, conforme mandado de indisponibilidade originário do processo nº 50049232220128272722, incluído através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, protocolo nº 202108.2614.01788919-IA-071, pela 1ª Vara Cível de Gurupi - TO, em 26/08/2021. **R.09-M.11.138 - P.193.506-06/04/2022- RÉU: GILSON ALVES LINO; MARCIO MARTINS PESSOA; e AGRO GRAO IND COM DE CEREAIS LTDA. AUTOR: BANCO BRADESCO S.A TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora extraído dos autos nº 5004923-22.2012.8.27.2722/TO de Execução de Título Extrajudicial, expedido pela 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi - TO, em 22 de março de 2022. VALOR DO DÉBITO: R\$ 44.039,64 (quarenta e quatro mil, trinta e nove reais e sessenta e quatro centavos). AV.10-M.11.138 – P.206.634-05/05/2023 –** Procede-se a esta averbação, conforme Termo de Penhora, extraído dos autos nº 5004923-22.2012.8.27.2722/TO, expedido pelo DR. Adriano Morelli, M.Mº Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi-TO, em 27 de abril de 2023, para constar a **REDUÇÃO DA PENHORA À FRAÇÃO DE 50% registrada sob nº 09** desta matrícula, de modo que atinja somente a parte ideal de propriedade exclusiva do executado **GILSON ALVEZ LINO**, já qualificado, cuja fotocópia fica arquivada nesta serventia.

6) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): LEIGER PESSOA LINO-COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS- 0801225-82.2018.8.12.0001; 0824226-62.2019.8.12.0001; 0914351-92.2019.8.12.0001; 0803210-18.2020.8.12.0001; 0825025-76.2017.8.12.0001; **COMARCA DE PONTA PORÃ/MS-** 0800772-33.2018.8.12.0019; **LEIGER PESSOA LINO – ME – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS –** 0801225-82.2018.8.12.0001; 0824226-62.2019.8.12.0001; 0914351-92.2019.8.12.0001; 0803210-18.2020.8.12.0001; 0825025-76.2017.8.12.0001; **COMARCA DE PONTA PORÃ/MS –** 0800772-33.2016.8.12.0019 (julgado); **COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS –** 0807358-07.2018.8.12.0110.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 67.872,98 (sessenta e sete mil, oitocentos e setenta e dois reais e noventa e oito centavos), consoante planilha de cálculos em fls.214-215 atualizada até 20/05/2024.

8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº0807358-07.2018.8.12.0110, subconta nº 781037. **8.1 –** 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 de corretagem 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 DE CORRETAGEM DO LEILOEIRA: A comissão de corretagem 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. **9.1** – Não será devida a comissão de corretagem à leiloeira pública 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, a leiloeira pública oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão de corretagem, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **9.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização do leilão, a leiloeira e o corretor público farão jus à comissão de corretagem. **9.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão de corretagem da leiloeira pública 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 alienados (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 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 nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 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 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 de corretagem da leiloeira, 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 de corretagem 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 alienado(s) e à comissão de corretagem 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 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 12 meses, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC e de juros de 1% ao mês (aplicação analógica do parcelamento previsto no art.895, do CPC), 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 de corretagem 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 de corretagem 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 de corretagem 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), __/__/2024.

Elisabeth Rosa Baisch
Juíza de Direito
(Assinado por certificação digital)