

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
--

Processo nº 0805655-75.2017.8.12.0110
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente(s): Nathália Almeida Rodrigues
Executado (s): Espólio Maria Luzia Oshiro
Inventariante: Reinaldo Oshiro

Patrícia Kelling Karloh, Juiz de Direito da 7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da comarca de Campo Grande/MS, Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: (67) 3317.8666, Campo Grande-MS -E-mail: cgr-7jcentral@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 Araujo 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 ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR 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:

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – 15/10/2025, 11:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: a alienação por Iniciativa Particular será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.reginaaudeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet na **1ª PRAÇA DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, à partir das 11:00 horas (horário de Brasília), com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término à partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 15/10/2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV desde a data da avaliação até a do lance ofertado. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem na 1ª praça de Alienação por Iniciativa Particular, a alienação seguirá aberta para ao público para propostas conforme item 1.3.

1.1 - O início do recebimento dos lances será a partir da data de afiação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento da Alienação por Iniciativa Particular 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).

1.3 - A alienação fica aberta ao público para propostas durante 180 dias, contados da data da publicação deste edital. A partir da primeira proposta, a corretora aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 180 dias previstos.

2) DESCRIÇÃO DOS BENS: Fração Correspondente a 50% (cinquenta por cento) do lote de terreno determinado sob nº 20, da VILA ORIENTE, nesta cidade, medindo 12,00m de frente por 30,00m ditos da frente aos fundos, área total de 360,00m², com limites e confrontações condidos na matrícula mencionada, onde se encontra edificada uma residência em alvenaria, cobertura de telhas parte romanas, parte telha comum, com laje, pintura das paredes em látex, abrigo para um veículo, sala de visitas, copa-cozinha, uma despensa, um quarto, um apartamento, mais uma sala, um banheiro social, corredor de circulação, uma varanda aberta, nos fundos, piso em cerâmica comum, antiga, calçamento externo em concreto, fundos parcialmente calçado, imóvel todo murado, com grade frontal vazada (entrada de veículo e portão social). Imóvel em regular estado de conservação, servido por rede de água, energia elétrica, asfalto, esgoto e telefonia. Próximo a região central e avenidas de grande efluxo, imóvel bem localizado, com frente para a Rua Iria Loureiro Viana nº 256. Matrícula 20.582 da 1ª CRI.

2.1) O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem gai constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alie



judicial eletrônica.

3) VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem objeto da alienação consiste na fração ideal pertencente à parte executada, correspondente a 50% do imóvel, avaliada em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 31/05/2022, constante às fls. 649 dos autos.

Nos termos da decisão judicial, o valor mínimo para alienação será o valor da avaliação corrigido monetariamente pela variação positiva do IGPM/FGV desde a data da avaliação até a do lance ofertado.

O pagamento deverá ocorrer à vista, vedado o parcelamento, conforme determina o juízo, observando-se os princípios da informalidade e celeridade do rito dos Juizados Especiais.

4) ÔNUS SOBRE O BEM A SER ALIENADO: Consta na matrícula nº 20.582 - R.07. Penhora (50% do imóvel): Expedido dos autos nº 0805655-75.2017.8.12.0110, Ação de Execução de Título Extrajudicial da 7ª Vara do Juizado Especial desta Capital.

5) DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o bem móvel a ser alienado, constam débitos para com a Fazenda Municipal no valor de R\$ 45.369,52 (quarenta e cinco mil, trezentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), consoante fl. 792 dos autos, atualizados até 21/03/2025.

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) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 122.255,47 (cento e vinte e dois mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e sete centavos), consoante fl. 791 dos autos, atualizado até 21/03/2025.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): MARIA LUZIA OSHIRO – Campo Grande: 5ª Vara de Família e Sucessões, autos nº 0826888-33.2018.8.12.0001 (Suspensão); Vara de Campo Grande – Execução Fiscal, autos nº 0906079-83.2025.8.12.0001; Vara de Campo Grande – Execução Fiscal, autos nº 0836314-38.2022.8.12.0001; 7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal, autos nº 0805655-75.2017.8.12.0110.

8) CONDIÇÕES DE VENDA: **1)** O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes da alienação por Iniciativa Particular (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **2)** A alienação da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários acima mencionados; **3)** Não serão admitidas propostas com valor inferior ao da avaliação devidamente atualizada pelo IGPM (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **4)** Para que haja o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo oferta durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento da Alienação por Iniciativa Particular será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará a alienação (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **A alienação fica aberta ao público para propostas durante 180 dias, contados da data da publicação deste edital. A partir da primeira proposta, a corretora aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 180 dias previstos.** **5)** durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal (www.reginaaudeleiloes.com.br) e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** Somente serão aceitos lanços superiores ao lança corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **7)** A comissão devida à leiloeira pelo adquirente será no percentual de 5% sobre o valor da aquisição, não se incluindo no valor da proposta, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário.

Além da comissão, fará jus a leiloeira pública ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **7.1)** Se o valor de aquisição for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e/ ou do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **8)** Homologada a proposta vencedora, o sistema Regina Aude Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016); **9)** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo adquirente, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **10)** A aquisição será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo adquirente e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (artigo 30 do Provimento nº 375/ 2016 - CSM/TJMS). **11)** Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (Artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **12)** O exequente, se vier a adquirir 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 aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCP). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão da corretora pública; **13)** O adquirente que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissas do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul - PJMS 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 Alienação por Iniciativa Particular público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas na alienação por Iniciativa Particular, aí incluída a comissão do leiloeiro (§ 2º, artigo 23 da LEF e art. 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **14)** Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional); **15)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*ad corpus*" (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **16)** O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente 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); **17)** Desfeita a alienação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do adquirente, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel (is) adquiridos(s) e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **18)** Assinado o Auto, a alienação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Alienação. A alienação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Novo Código de Processo Civil; **19)** Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso; **20)** Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "ordem de entrega/Carta de Alienação"; **21)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

9) PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: 9.1 - A alienação será realizada de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pela Leiloeira Oficial, Senhora Regina Aude Leite de Araújo Silva, Matrícula nº 13 da JUCEMS, por intermédio do Portal (www.reginaaudeleiloes.com.br); **9.2 – A alienação fica aberta ao público para propostas durante 180 dias, contados da data da**

publicação deste edital. A partir da primeira proposta, a corretora aguardará novos concorrentes pelo prazo de 5 dias úteis, quando, então, decorrido esse quinquídio, encerrará o processo licitatório, independentemente do decurso dos 180 dias previstos.

10) PAGAMENTO e RECIBO DA ALIENAÇÃO: O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pela Regina Aude Leilões (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.com.br) no prazo de 24 horas da realização da alienação por Iniciativa Particular, 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 Alienação por Iniciativa Particular Eletrônico: Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387 conta corrente nº 0126758-2.

11) OBSERVAÇÕES: 1) Em até 5 horas após o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular, o adquirente receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento). 2) O adquirente deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; 3) Decorrido o prazo de 24 horas do término da Alienação por Iniciativa Particular sem que o adquirente tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12) ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de propostas para a alienação, 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 ao leiloeiro.

13) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura de coletas propostas para a alienação pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para a alienação, acompanhada por meio 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) sobre o valor do pagamento, devida ao leiloeiro.

14) ACORDO: A partir da abertura da coleta de propostas para a alienação, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro.

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.

Assinado por Certificação Digital

Patrícia Kelling Karloh
Juíza de Direito