

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0800480-20.2014.8.12.0009

Classe: Cumprimento de sentença

Exequirente(s): L.L. Materiais Para Construção Ltda

Executado(s): Maria Rodrigues Melo

Rafael Vieira de Leucas, Juiz Substituto do Juizado Especial Adjunto, da comarca de Costa Rica, (MS), com endereço Rua José Pereira da Silva, 405, Jardim Santos Dummont - CEP 79550-000, Fone: (67) 3247-1389 / (67) 3247-1013, Costa Rica-MS - E-mail: csr-jespecial@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 o Sr.^a 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 dia **04/11/2025**, a partir de **11:00 (horário de Brasília)**.

2º LEILÃO – encerramento dia **14/11/2025**, 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 das **11:00 horas (horário de Brasília)**, do dia **04/11/2025**, 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 no dia **14/11/2025**, a partir das 11:00 (horário de Brasília), 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 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/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 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 – Parte ideal de 1/16 (um dezesseis avos) que representa 1 has 5.625m² (um has cinco mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados) parte da área de terra com 25,00has, pastais e lavradias, é de solo arenoso, cercada, e não tem benfeitoria somente formada em capim braquiarião está com os pastos sujos, com conforme descrito na Matrícula nº 3489 do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Costa Rica, com denominação de Faz. São José em anexas a outras áreas, Averbção no Incra nº 9070220222170, avaliado em R\$ 39.062,50 (trinta e nove mil e sessenta e dois reais, cinquenta centavos) em 11/09/2024, fls. 251.

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Sitio Bebedouro e Buriti 30 KM, em Costa Rica/MS.

2.2. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.reginaaudeleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **2.3** – 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. **2.4** – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: O bem encontra-se sob a guarda da fiel depositária, Sr.^a. Maria Rodrigues Melo.



4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 39.062,50 (trinta e nove mil e sessenta e dois reais, cinquenta centavos) em 11/09/2024, fls. 251.

5) ÔNUS: Consta na matrícula nº 3.489: AV.1 – RESERVA LEGAL: existência da reserva legal de 20% (vinte por cento), onde não é permitida o corte raso ou destinado à reposição florestal. **R.03 – FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 50% (cinquenta por cento) do imóvel matriculado ao viúvo meeiro WALDEMAR RODRIGUES NOGUEIRA. **R.04 – FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro JOÃO RODRIGUES DE MELO. **R.05 – FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro ADEMAR RODRIGUES DE MELO. **R.06 - FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro ORACINO RODRIGUES DE MELO. **R.07 - FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro JESUS RODRIGUES DE MELO. **R.08 – FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro MARIA RODRIGUES DE MELO. **R. 09 - FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro DINAIR RODRIGUES DO NASCIMENTO. **R. 10 - FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro LUCIOMAR RODRIGUES DE MELO. **R. 11 - FORMAL DE PARTILHA:** autos nº 1998.3501362-4 da 2ª Vara Cível Criminal de Costa Rica-MS, fica pertencendo 1/16 do imóvel matriculado ao herdeiro LUZIONEL RODRIGUES DE MELO. **R. 15 – PENHORA:** autos nº 0800480-20.2014.8.12.0009 do Juizado Especial Adjunto de Costa Rica-MS, fica penhorado a parte de 1/16 do imóvel objeto desta matrícula.

6) DÉBITOS: Consoante o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exercício 2024, verifica-se que o bem imóvel em questão não possui débitos, conforme consta na fl. 267 dos autos.

6.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 45.812,81 (quarenta e cinco mil, oitocentos e doze reais e oitenta e um centavos) em 24/10/2024, fls. 256/259

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): COSTA RICA: Juizado Especial Adjunto, processo: 0800480-20.2014.8.12.0009.

9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **9.1 –** Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado aos autos 0800480-20.2014.8.12.0009, subconta 678300.

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 10% (dez por cento) 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, e deverá ser depositada a comissão do gestor através transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387 conta corrente nº 0126758-2. **10.1 –** Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese 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. **10.2 –** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão no percentual de 10% sobre o valor da avaliação. **10.3 –** 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. **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 da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público 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** – 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). **11.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* 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** – 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). **11.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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).

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 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.**

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 10% (dez por cento) sobre o valor da avaliação da avaliação, 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 10% (dez por cento) devido 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 10% (dez 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).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leilões), localizada na Rua Melanias Barbosa, nº 474, Bairro Taquarussu de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3363-5417 e e-mail sac@reginaaudeleiloes.com.br e no site www.reginaaudeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.reginaaudeleiloes.com.br.

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) Maria Rodrigues Melo 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, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Costa Rica (MS), data por extenso.

Rafael Vieira de Leucas
Juiz Substituto
(assinado por certificação digital)