

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 08013774-88.2018.8.12.0110

Classe: Cumprimento de sentença

Exequirente(s): Condomínio Parque Residencial dos Flamingos

Executado (s): Ernestina Augusta Pereira da Silva

Dr. Paulo Roberto Cavassa de Almeida, Juiz de Direito da 11ª Vara do Juizado Especial Central de Campo Grande/MS, com Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro, CEP 79002-121, Fone: (67) 3317-8682, Campo Grande/MS, E-mail: cgr-11jecentral@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. Tarcilio Leite, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito (a) na JUCEMS sob o nº 03, 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 31/01/2025 a partir das 14h30min (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia 07/02/2025 a partir das 14h30min (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.casadeleiloes.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 14h30min (horário de Brasília) do dia 31/01/2025**, 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 a partir de 14h30min (horário de Brasília) do dia 07/02/2025**, 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 70% (setenta 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 n° 375/2016).

2) DESCRIÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): APARTAMENTO – UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA PARTAMENTO N.º 03 (TRÊS) DO BLOCO C-12 (C-DOZE), 1º PAVIMENTO DO RESIDENCIAL PARQUE DOS FLAMINGOS, na capital de Campo Grande/MS, composta por área privativa de 52,730000 metros quadrados de uso comum de 15,577100 metros quadrados, totalizando 68,3071000 metros quadrados de área construída, o que corresponde a uma fração ideal 0,1304000% do terreno. Confrontações: norte, com circulação, área comum descoberta e espaço vazio; sul, com área comum descoberta e espaço vazio; leste, com apartamento 02, área comum descoberta e espaço vazio; oeste, com área comum descoberta limítrofe ao estacionamento e espaço vazio. Divisão Interna: sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e vara. Edificado sobre o LOTE DE TERRENO DESIGNADO por área B, resultante do desmembramento do imóvel denominado AVIAÇÃO – Bairro Sobrinho, com área de 06 hectares e 909,548 metros quadrados, medindo e limitando-se: frente, 181,30 metros com a Rua Zakia Nahas Siufi; sul, 181,30 metros com frente para a Rua Camélia Dutra; leste, 335,96 metros com a Américo Marques; oeste, 335,96 metros com Avenida dos Crisântemos. **O dito imóvel está registrado às margens da matrícula imobiliária nº 32.647, consoante fls.429-431 de 08 de julho de 2024.**

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel não tem a planta e divisões internas padrão de todos os demais apartamentos do condomínio. Piso em cerâmica e bom estado de

conservação de pintura, rede elétrica e hidráulica, consoante Laudo de Avaliação em fl.411 de 20 de fevereiro de 2024.

2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O apartamento está localizado à Rua Americo Marques, nº409, Residencial Flamingos, apto 3, Bloco C-12, Vila Sobrinho, CEP 79110-300, Campo Grande - MS, em fl.410 de 20 fevereiro de 2024.

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 por este 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 constam nos autos informações acerca do depositário fiel do imóvel.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), consoante Laudo de Avaliação em fl.411 de 20 de fevereiro de 2024.

5) DÉBITOS: R\$ 20.921,25 (vinte mil, novecentos e vinte e um reais e vinte e cinco centavos), em fls.435-437 com validade até 07 de agosto 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 (art.130 do CTN), observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) ÔNUS: R.02-M.32.647 – P.47.067-24/08/2007 – Procede-se a este registro, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Usufruto Vitalício, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato de Campo Grande – MS, Lvº 447, fls.262, firmada em 09.07.2007, para fazer constar que **VAGNER ROSA VILALBA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico em informática, C.I/RG. nº 527.761 SSP/MS e CPF nº 609.536.911-87, residente e domiciliado na Avenida Crisântemos, nº 274, aptº 03, Bloco C-12, Residencial Flamingos, Campo Grande – MS, **ADQUIRE O USUFRUTO VITALÍCIO**, sobre o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais). **R.03 – N.º 32.647 – P.170.353 – 11/03/2020 - RÉU: ERNESTINA AUGUSTA PEREIRA DA SILVA. AUTOR: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL DOS FLAMINGOS. TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora – Bem Imóvel, extraído dos autos nº 0813774-88.2018.8.12.0110 de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais expedido pela 11ª Vara do Juizado Especial Central de Campo Gran – MS, em 21/02/2020. **VALOR DO DÉBITO:** R\$ 22.406,95 (vinte e dois mil quatrocentos e seis reais e noventa e cinco centavos), atualizado até 27/09/2018. **R.04-M.32.647. P.220.149-10/05/2024 – RÉU: ANA LUCIA FERREIRA VILBA. AUTOR: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE – MS. TÍTULO:** Arresto (sobre a nua-propriedade). **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Citação, Penhora, Avaliação, Intimação e Registro do Arresto nº 001.2022/006495-5, extraído dos autos nº 0946558-94.2002.8.12.0001 de Execução Fiscal – Dívida Ativa, expedido pelo Dr. Wagner Mansur Saad, M.Mº Juiz de Direito da Vara de Execução Fiscal do Municipal da Comarca de Campo Grande – MS, 27 de maio de 2022. Valor do débito: R\$ 2.980,18 (dois mil, novecentos e oitenta reais e dezoito e centavos).

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): ERNESTINA AUGUSTA PEREIRA DA SILVA – COMARCA DE CAMPO GRANDE – MS – 0802175-18.2023.8.12.0001; 0831482-17.2023.8.12.0001; 0813774-88.2018.8.12.0110.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$: 84.755,46 (oitenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), em fl.433 atualizado até 01/07/2024.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0813774-88.2018.8.12.0110, subconta nº 993430. 09.1** – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Tarcilio Leite (obtida diretamente no site www.casadeleiloes.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 do Gestor de Leilão Eletrônico Tarcilio Leite (Claudia Aude Leite-ME- CNPJ:24.600.496/0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7- Casa de Leilões).

10) 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. **10.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público 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, 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. **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 do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão, 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 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 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; **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 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.**

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; **4)** As parcelas serão atualizadas pela variação positiva do IGP-M (Índice de Geral de Preços de Mercado), medido pela FGV (Fundação Getúlio Vargas). Tanto a entrada de 25% (vinte e cinco por cento) quanto as parcelas mensais posteriores serão depositadas diretamente na SUBCONTA vinculada a estes Autos.

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 ao Leiloeiro Tarcilio Leite.

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) devido ao Leiloeiro Tarcilio Leite 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 ao Leiloeiro Tarcilio Leite, 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.

(MS), __/__/__.

Paulo Roberto Cavassa de Almeida
Juiz de Direito
(Assinado por certificação digital)