

EDITAL DE LEILÃO

2ª Vara Cível e Criminal da comarca de Camapuã - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Rodrigo Rodrigues Vilela, CPF/MF nº 938.204.881-20, **seu cônjuge, Nataly Rispoli de Sousa**, CPF/MF nº 006.033.781-88, ambos com endereço na Rua Antônio João, 167, Jardim dos Palmares, Camapuã-MS; e demais interessados.

Dr.(ª) Ronaldo Gonçalves Onofri, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível e Criminal da comarca de Camapuã, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de nº **0801410-03.2021.8.12.0006**, movido por **João Antônio Gomes Trindade** contra **Rodrigo Rodrigues Vilela**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, e regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.selectleiloes.com.br, o Leiloeiro Público Oficial nomeado, o Senhor **Maurício Sambugari Appolinário**, JUCEMS nº 48, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA CAUSA: R\$ 71.020,82 (setenta e um mil, vinte reais e oitenta e dois centavos), atualizado até 01 de novembro de 2021, conforme cálculo à fl. 8 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **15 de março de 2023** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **21 de março de 2023** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) o(s) bem(ns) a quem ofertar o maior lance, em valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **29 de março de 2023** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

2.1. DESCRIÇÃO: Lote de terreno urbano sito à Rua Antônio João, 167, determinado sob o lote nº 12 da quadra nº 03 do bairro/loteamento Jardim dos Palmares, na cidade de Camapuã-MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 8.547 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Camapuã-MS, possui área total de 351,00 m² e as seguintes confrontações: medindo 13,00 metros de frente para a Rua Antônio João, com a qual confronta 27,00 metros do lado direito, da frente aos fundos que confronta com o lote nº 11; 27,00 metros do lado esquerdo da frente aos fundos que confronta com o lote nº

13; e, 13,00 metros de largura nos fundos que confronta com o lote nº 9. **Benfeitorias:** Sobre o referido lote de terreno está edificada uma casa residencial cuja construção está averbada na matrícula imobiliária sob a Av. 06/8.547, de 15/12/2017 - para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi edificada uma obra residencial com 190,55 m² de área construída, de conformidade com planta e memorial descritivo aprovados em 22/06/2017 e carta "habite-se" nº 4082/2017 de 26/10/2017, objeto do processo nº 4082/2017, do município de Camapuã-MS. **Observações do oficial de justiça:** "Descrição do imóvel: Uma casa residencial de padrão médio alto, com 200,00 m² de área construída: com 105,00 m² de piso em porcelanato polido; 95,00 m² de piso em porcelanato acetinado; possui 110,00 m² de laje: forro em sanca de gesso; uma garagem com aproximadamente 90,00 m², cobertura de madeira aparente (cerejeira). A área gourmet é com cobertura de madeira aparente (cerejeira); possui jardim na frente e nos fundos; toda murada e na frente possui vidros blindex e portão eletrônico. Cobertura é de telhas de cerâmicas; sistema de aquecimento solar. A residência é toda mobiliada com móveis planejados em laca. Pia e balcões em granito ou mármore. Três banheiros revestido com porcelanatos. Cubas, bacias, torneiras e chuveiros da marca Deca. Todas as portas de madeira em acabamento Laca e toda pintura é de primeira linha. O imóvel está localizado em área muito valorizada desta cidade. Sendo que o valor do metro quadrado é de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais). O padrão de construção do imóvel é médio alto. A idade aparente do imóvel é nova".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme auto de avaliação datado de 19/04/2022, as fls. 54-56 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Rodrigo Rodrigues Vilela, conforme auto de penhora, avaliação e depósito datado de 19/04/2022, as fls. 54-56 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo às fls. 107-108 emitido em 19/08/2022 pela Prefeitura Municipal de Camapuã/MS. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 01.01.112.003.00012.1.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo há recursos pendentes de julgamento: autos nº 0800695-24.2022.8.12.0006, embargos à execução; autos nº 1411400-50.2022.8.12.0000, agravo de instrumento interposto pelo exequente, contra decisão que rejeitou impugnação ao valor de avaliação atribuído ao imóvel. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 08/8.547** - em 19/11/2018 - **HIPOTECA** - pela Escritura Pública, em favor de João Antônio Gomes Trindade, CPF nº 045.411.541-53;

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA(A)S EXECUTADO(A)S

Constam as seguintes ações cíveis perante o TJMS em nome do(a) executado(a) Rodrigo Rodrigues Vilela, CPF nº 938.204.881-20: Comarca de Camapuã-MS: **3.1.** Juizado Especial Adjunto: autos nº 0001380-06.2018.8.12.0006 (baixado); **3.2.** 1ª Vara: autos nº 0800325-50.2019.8.12.0006; **3.3.** 2ª Vara: autos nº 0801410-03.2021.8.12.0006, 0801431-76.2021.8.12.0006, 0800695-24.2022.8.12.0006 e 0800458-87.2022.8.12.0006.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da arrematação pelo crédito: O exequente poderá participar do leilão e arrematar os bens utilizando-se do valor de seu crédito. Caso o exequente arremate os bens e seja o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC);

4.2. Da participação no leilão: Para participar do leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar do leilão, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.3. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4.4. Da arrematação livre de ônus: Os 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

4.5. Da arrematação na modalidade parcelada: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão,

proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC);

4.6. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.7. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e §1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso;

4.8. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

4.9. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

4.10. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados possam ofertar novos lances (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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 (artigos 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Do acordo e da remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após realização da alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor de alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.13. Das situações em que será devida a comissão do leiloeiro: A comissão será devida pelo arrematante ao leiloeiro público no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência abordada no art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior à publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente à publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o

primeiro pregão, 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;

4.14. Da preferência aquisitiva: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

4.15. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.

Caso o executado não possua advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não seja encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica o mesmo ciente da realização do leilão por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Camapuã - MS, 07 de outubro de 2022.

Dr.ª) Ronaldo Gonçalves Onofri
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)