

EDITAL DE LEILÃO

1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) requerido(s), Jivan Garcia José, CPF/MF nº 543.173.391-53, com endereço na Rua Joaquim Sampaio Neto, 2012, Guiomar Soares de Andrade, CEP 79750-000, Nova Andradina - MS; e demais interessados;

Dr. Walter Arthur Alge Netto, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº **0804849-52.2022.8.12.0017**, movido por **Márcia Cristina Quevedo** contra **Jivan Garcia José**, 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\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), em 26 de outubro de 2022, conforme petição inicial de fls. 1-6 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **09 de dezembro de 2024** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **13 de dezembro de 2024** a partir das 14:00 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 **18 de dezembro de 2024** a partir das 14:00 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 **50% 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: Um terreno designado por parte da Data nº 05 da Quadra nº 442, sito à Rua Joaquim Sampaio Neto, 2012 (conforme cadastro municipal), lado par, ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade, distando vinte metros da Rua Francisco de Assis Reinaldtt, na cidade de Nova Andradina - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 15.801 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Andradina - MS (matrícula anterior nº 15.670), com área total de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com as seguint



confrontações: pela frente confronta com a Rua Joaquim Sampaio Neto, numa extensão de dez (10) metros; pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confronta com o remanescente da data nº 05 (cinco), numa extensão de vinte (20) metros; pelo lado esquerdo confronta também com o remanescente da data nº 05 (cinco), numa extensão de vinte (20) metros; e, pelos fundos confronta com parte da data nº 04 (quatro) numa extensão de dez (10) metros. Memorial descritivo datado de 04 de março de 1.996, assinado pelo Engº. Agrimensor Ademilson Ap. de Freitas, CREA MS 2976/D. Desmembramento aprovado pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local, aos 04 de março de 1996, conforme Processo nº 00332/96. **Observações do corretor de imóveis avaliador referente à avaliação de fl. 73:** "Trata-se de 01 (um) terreno com área 200,00 m². O imóvel está localizado na Rua Joaquim Sampaio Neto nº 2012, Quadra 442, Lote 5, bairro Horto Florestal, em Nova Andradina, MS. Tendo uma casa construída em alvenaria com área 95,00 m² (noventa e cinco metros quadrados) considerando o Formato em 01 Suíte, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 sala, área de serviço, varanda, em forro, sendo toda murada e com portões".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), conforme Termo de Avaliação datado de 21/09/2022, à fl. 73 dos autos.

2.3. DÉBITOS: Conforme demonstrativo juntado à fl. 146 dos autos, emitido em 02/10/2024 pela Prefeitura Municipal de Nova Andradina - MS, há débitos vencidos de IPTU no valor de R\$ 885,62, e a vencer no valor de R\$ 50,44. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 50.442.5.123.0.2.C.1; Código do imóvel: 6421.

2.4. ÔNUS: Sobre o processo não há recursos pendentes de julgamentos. Não há ônus constantes na matrícula imobiliária.

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(A)(S) REQUERIDO(A)(S):

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada à fl. 117 dos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(s) requerido(s) **Jivan Garcia José**, CPF/MF nº 543.173.391-53: **3.1.** Comarca de Nova Andradina/MS: **3.1.1.** 1ª Vara Cível: autos nºs 0803874-93.2023.8.12.0017 e 0804849-52.2022.8.12.0017.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. 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);

4.2. 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.

4.3. 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);

4.4. 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);

4.5. 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);

4.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, 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;

4.7. 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);

4.8. 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;

4.9. 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);

4.10. 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);

4.11. 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).

4.12. 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.

Nova Andradina - MS, 30 de outubro de 2024.

Dr.(ª) Walter Arthur Alge Netto
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)