

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da
Comarca de Campo Grande - MS

Processo nº 0830501-95.2017.8.12.0001

Exequente: Robson Gonçalves Felix

Executado: Antônio César Trombini

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Antônio César Trombini, CPF nº 337.399.191-91, com endereço na Rua Dr. Arthur Jorge, 2831, Edifício Ribalta, Apartamento 1302, São Francisco, CEP 79010-914, Campo Grande - MS, e/ou Rua Nelly Martins, 1470, sala 03, bairro Carandá Bosque I, CEP 79032-295, Campo Grande - MS; **do autor da ação de Embargos de Terceiro Cível, autos nº 0830017-70.2023.8.12.0001, Alessio Ferreira Severino**, CPF nº 829.351.811-15, residente na Rua Dom Ladislau Paz, 143, Jardim Seminário I, CEP 79118-470, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0025/2021 da Corregedoria-Geral de Justiça, publicada no Diário da Justiça de 03/05/2021, indicado pelo exequente às fls. 596-597 dos autos e designado pelo juízo, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 184.323,43 (cento e oitenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e três centavos), atualizado até 01 de maio de 2023, conforme cálculo à fl. 312-317 dos autos.

1. DATA DA ALIENAÇÃO

O prazo para recepção de propostas é de **19 de junho de 2023 às 14:00 horas** até o dia **27 de julho de 2023 às 14:00 horas** (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor atualizado de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **04 de agosto de 2023 às 14:00 horas** (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior a **60% do valor de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Unidade autônoma designada por casa 04 do Condomínio Via Park Residences, situada na rua Mário de Andrade, 127, Vila do Polonês, Campo Grande-MS. O imóvel está registrado sob a matrícula de nº 263.730 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS. Possui as seguintes características constantes na matrícula: unidade tipo 31, residência, constituída das seguintes dependências: sala de estar, sala de jantar, circulação, lavabo, 2 (duas) suítes, quarto, cozinha, área de serviço, abrigo p/ veículo e varanda. Área privativa de cada unidade 121,99 m²; área de uso comum total 3.179,06 m²; fração ideal privativa da unidade no terreno 156,01 m²; fração ideal uso comum de terreno 87,25 m²; fração ideal de terreno 243,26 m²; (equivalendo a 2,7384021% da área total do terreno), edificada sobre o lote de terreno nº D-1 (D-um) resultante do desmembramento da Gleba "D" do loteamento denominado Chácara Boa Esperança, nesta cidade, que no seu todo mede 8.883,13 metros quadrados. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "Trata se unidade em condomínio, edificado em alvenaria, com piso em cerâmica, laje com acabamento em gesso, sendo o imóvel um sobrado, composto por pavimento térreo e pavimento superior, com as seguintes dependências no pavimento térreo: sala estar, sala de jantar, escada, cozinha americana, lavabo, quarto, área de serviço, varanda, garagem e pátio descoberto, aos fundos há escombros do que teria sido uma piscina e churrasqueira; pavimento superior: hall de circulação, 02 (duas) suítes, imóvel com área total construída de 860,50 m². Estando tudo em péssimo estado de conservação, inflamações visíveis por vazamento no telhado e piso superior e necessitando de reparos urgentes. Consta no referido bairro: Rede de água tratada, rede telefônica, luz pública, luz domiciliar, drenagem de águas pluviais, guias e sarjeta, pavimentação asfáltica e calçamento".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), conforme auto de avaliação de fls. 262-264, datado de 09 de janeiro de 2023.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o executado Antônio César Trombini, conforme o termo de penhora datado de 20/09/2021, à fl. 226 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 28/05/2023 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor de R\$ 2.612,46. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 3920350827.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo há recurso pendente de julgamento, qual seja, autos nº 0830017-70.2023.8.12.0001 - Embargos de Terceiro Cível, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da comarca de Campo Grande - MS. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 01/263.730** - em 28/04/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0830501-95.2017.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Robson Gonçalves Felix contra Antônio César Trombini.

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Antônio César Trombini, CPF nº 337.399.191-91: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara Execução Fiscal Municipal: autos nº 0906271-84.2023.8.12.0001, 0901561-21.2023.8.12.0001, 0931061-69.2022.8.12.0001, 0941344-25.2020.8.12.0001, 0926273-80.2020.8.12.0001, 0926269-43.2020.8.12.0001, 0926268-58.2020.8.12.0001, 0925610-34.2020.8.12.0001, 0925580-96.2020.8.12.0001, 0925579-14.2020.8.12.0001, 0909777-73.2020.8.12.0001, 0907798-76.2020.8.12.0001, 0906203-42.2020.8.12.0001, 0908030-25.2019.8.12.0001, 0906099-84.2019.8.12.0001, 0905295-19.2019.8.12.0001, 0903911-21.2019.8.12.0001, 0903135-21.2019.8.12.0001, 0902949-95.2019.8.12.0001, 0846410-80.2017.8.12.0001, 0902327-21.2016.8.12.0001, 0929663-34.2015.8.12.0001, 0929103-92.2015.8.12.0001, 0928145-09.2015.8.12.0001, 0927587-37.2015.8.12.0001, 0903667-39.2012.8.12.0001, 0934067-70.2011.8.12.0001, 0906500-64.2011.8.12.0001, 0903000-87.2011.8.12.0001, 0901069-49.2011.8.12.0001, 0900900-62.2011.8.12.0001, 0905825-38.2010.8.12.0001, 0908368-82.2008.8.12.0001, 0213841-95.2005.8.12.0001, 0023955-87.1999.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0830501-95.2017.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara do Juizado Especial Central: autos nº 0003908-21.2020.8.12.0110.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, 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 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, 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 licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC, além da garantia por hipoteca do próprio bem (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 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/Termo de Alienação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, 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. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

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 conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação 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. 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 tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. 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 alienação, 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;

4.12. 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).

4.13. 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 da alienação por meio do presente.

Campo Grande - MS, 16 de junho de 2023.

MAURICIO
SAMBUGARI
APPOLINARIO:06745852837
745852837

Assinado de forma digital
por MAURICIO SAMBUGARI
APPOLINARIO:06745852837
Dados: 2023.06.19 14:51:54
-03'00'

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)