

EDITAL DE LEILÃO

Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Nova Andradina - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Ana Paula dos Santos Castro, CPF/MF nº 797.891.451-87, com endereço na Rua Walter Hubacher, 668, Centro, CEP 79750-000, Nova Andradina - MS, e demais interessados;

Dr. Walter Arthur Alge Netto, Juiz Substituto de Direito do Juizado Especial Adjunto 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 0801682-32.2019.8.12.0017, movido por **Eliane Dornas da Luz** contra **Ana Paula dos Santos Castro**, 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\$ 33.241,95 (trinta e três mil, duzentos e quarenta e um reais, noventa e cinco centavos), atualizado até outubro de 2023, conforme cálculo à fl. 211 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **03 de julho de 2024** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **10 de julho de 2024** 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 atualizado 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 **17 de julho de 2024** 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 **50% do valor atualizado 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 lote de terreno urbano situado na Rua Florencio de Matos, 1678, lado par, designado por parte da data nº 10 (dez) da quadra nº 343 (trezentos e quarenta e três), ZR2 – Zona Residencial de Média Densidade, na cidade de Nova Andradina - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 23.332 do 1º Serviço Registral de Imóveis de Nova Andradina - MS, com área total de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela frente, confronta com a Rua Florêncio de Matos, numa extensão de dez (10) metros; pelo lado direito, de que



do terreno olha para a rua, confronta com a Rua Luiz Antônio da Silva, numa extensão de vinte (20) metros; pelo lado esquerdo, confronta com o remanescente da data nº 10 (dez), numa extensão de vinte (20) metros; e pelos fundos, confronta com parte da data nº 09 (nove), numa extensão de dez (10) metros. **Informações constantes na matrícula imobiliária: AV. 06/23.332** - em 28/08/2018 - **CONSTRUÇÃO** - Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento firmado nesta cidade em 28/08/2018, para ficar constando a existência da regularização de uma residência em alvenaria, no imóvel da presente matrícula, com área de 118,81m² (cento e dezoito metros e oitenta e um centímetros quadrados), à qual foi atribuído o nº 1678 (mil seiscentos e setenta e oito); instruído com os seguintes documentos: Carta de Habite-se nº 243/2018 de 13/08/2018, Certificado de Numeração de Prédio de 14/08/2018, expedidos pela Prefeitura Municipal, desta cidade; e Laudo de Regularização de 02/08/2018; Projeto Arquitetônico, Registro/Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1320180077194 e Memorial Descritivo/Laudo Técnico, de responsabilidade do engenheiro civil/arquiteto e urbanista Lucas Peres Bressan - CREA/MS 19767. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "Uma casa residencial em alvenaria medindo 91,00 m² (noventa e um metros quadrados), sendo: Cobertura: cimento amianto 6mm; Forro: madeira; Piso: cerâmica, contendo, 02 quartos, sala, cozinha, 01 suíte, 01 banheiro social e área de serviço e uma garagem com cerca de 28,00 m² (vinte e oito metros quadrados), sendo: Cobertura: cimento amianto e contra piso. Terreno murado, servido de pavimentação de asfalto, rede de água e energia, estando as benfeitorias em regular estado de conservação".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme auto de penhora, avaliação e depósito, datado de 30/01/2020, à fl. 39 dos autos.

2.3. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 146.541,30 (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta e um reais e trinta centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo IGP-M/FGV até 01/05/2024, juntado aos autos.

2.4. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a): Ana Paula dos Santos Castro, inscrita no CPF/MF 797.891.451-87, conforme auto de penhora, avaliação e depósito, datado de 30/01/2020, à fl. 39 dos autos.

2.5. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 22/05/2024 pela Prefeitura Municipal de Nova Andradina/MS. Inscrição imobiliária: 40.343.10.4.0.4.C.001. Código do imóvel: 6856.

2.6. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 07/23.332** - em 25/06/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0804337-16.2015.8.12.0017, em trâmite no Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Nova

Andradina - MS, movido por Soagro Copytec Ltda. Me contra Ana Paula dos Santos Castro;

- **R. 08/23.332** - em 10/03/2020 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0801682-32.2019.8.12.0017, em trâmite no Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Nova Andradina - MS, movido por Eliane Dornas da Luz contra Ana Paula dos Santos Castro;

3. AÇÕES EM NOME DA(A)S EXECUTADO(A)S

Constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Ana Paula dos Santos Castro**, CPF/MF 797.891.451-87: **3.1.** Comarca de Nova Andradina/MS: **3.1.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0802701-68.2022.8.12.0017 e 0801215-58.2016.8.12.0017; **3.1.2.** Juizado Especial Adjunto Cível: autos nº 0801682-32.2019.8.12.0017. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada aos autos, não consta nenhuma ação trabalhista contra a executada Ana Paula dos Santos Castro, CPF/MF nº 797.891.451-87. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, não consta nenhuma ação federal contra a executada Ana Paula dos Santos Castro, CPF/MF nº 797.891.451-87.

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 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;

4.8. 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 a realização da alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da 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.

Nova Andradina - MS, 21 de maio de 2024.

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