



## EDITAL DE LEILÃO

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Marta Maria Barbosa Marin, CPF nº 089.826.818-41, com endereço na Rua Dom Pedro I, 910, Bairro Jardim Bela Vista, CEP 16901-396, Nova Independência SP; Marcos Barbosa de Oliveira, CPF nº 067.456.978-40, com endereço na Rua Almirante Custódio José de Melo, 97, fundos, Bairro Jardim Novos Campos Elíseos, CEP 13.060-111, Campinas - SP; e demais interessados.

Dr.(ª) Cezar Fidel Volpi, Juiz de Direito da 2ª Vara da comarca de Bataguassu, Estado de Mato Grosso do Sul,

**FAZ SABER** a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0802325-07.2012.8.12.0026, movido por Massey Ferguson Administradora de Consórcios Ltda. contra Marta Maria Barbosa Marin e outro, 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](http://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\$ 442.221,83 (quatrocentos e quarenta e dois mil, duzentos e vinte e um reais e oitenta e três centavos), conforme cálculo atualizado até 07/06/2023 de fl. 799 dos autos.

### 1. Datas dos leilões

No 1º Leilão, com início no dia 17 de janeiro de 2025 às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia 21 de janeiro de 2025 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 28 de janeiro de 2025 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 60% do valor de avaliação (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

### 2. Relação dos bens: Lote 01

2.1. Descrição: a parte ideal correspondente a 1/5 da nua propriedade de um lote de terreno urbano, sito à Rua Almirante Barroso, 488, na cidade de Nova Independência/SP. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 28.511 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andradina-SP (registro anterior nº 12.711). É constituído por parte do lote 'A', da quadra nº 24, medindo 15,00 metros, de frente e fundos, por 20,00 metros, ditos da frente aos fundos, ou seja 300,00 m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Nosso Senhor do Bonfim, do lado ímpar, esquina com a Rua Almirante Barroso, no distrito e município de Nova Independência, comarca de Andradina-SP, com os seguintes limites e confrontações: pela frente com a Avenida Nosso Senhor do Bonfim, de um lado dividindo com a Rua Almirante Barroso, de outro lado dividindo com parte do mesmo lote A, e, finalmente aos fundos, dividindo com o lote E. Cadastrado na PM de Nova Independência – SP, com área acima, sob o nº 364. Observação do oficial de justiça: “No imóvel foi construído um prédio próprio para residência”.





2.2. Valor da avaliação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme auto de avaliação datado de 23/04/2019, à fl. 522 dos autos.

2.3. Fiel depositário: o(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o executado Marcos Barbosa de Oliveira, CPF nº 067.456.978-40, conforme termo de penhora datado de 15/01/2019, à fl. 447 dos autos.

2.4. Débitos: há débitos de IPTU, conforme demonstrativo às fls. 783-785, emitido em 23/05/2023 pela Prefeitura Municipal de Nova Independência/SP, no valor de R\$ 6.273,74. Cadastro do imóvel na prefeitura municipal: 00364.0 e 399.

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

- R. 03/28.511 – 12/12/2016 – Usufruto vitalício - em favor de Honória Maria de Araújo Oliveira, CPF nº 049.584.378-43 e seu marido José Barbosa de Oliveira Sobrinho, CPF nº 032.032.358-70.

- R. 04/28.511 - em 31/08/2023 - Penhora - oriunda dos autos nº 0802325-07.2012.8.12.0026, em trâmite na 2ª Vara da comarca de Bataguassu - MS, em favor de Massey Ferguson Administradora de Consórcios Ltda.

3. Relação dos bens: Lote 02

3.,1. Descrição: a parte ideal correspondente a 1/5 da nua propriedade um lote de terreno urbano, sito à Rua Manoel Rodrigues dos Santos, 663, na cidade de Nova Independência/SP. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 29.867 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andradina-SP (registro anterior nº 29.695). É constituído por parte do lote "D", da quadra nº 38, medindo 10,00 metros, de frente e fundos, por 20,00 metros, ditos da frente aos fundos, ou seja 200,00 m<sup>2</sup>, situado e localizado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, do lado ímpar, esquina com a Rua Olavo Bilac, no distrito e, município de Nova Independência, comarca de Andradina-SP, com os seguintes limites e confrontações: pela frente com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, de um lado dividindo com a Rua Olavo Bilac, de outro lado dividindo com parte do mesmo lote D, e, finalmente aos fundos, dividindo com o lote D. Cadastrado na PM de Nova Independência – SP, com área acima, sob o nº 527-A. Informação constante na matrícula: AV. 04/29.867 - Construção de um prédio residencial de alvenaria medindo 69,58 m<sup>2</sup>, sob o nº 663 da Rua Manoel Rodrigues dos Santos, cadastrado sob o nº 527-A. Observação do oficial de justiça avaliador: "No imóvel foi construído um prédio próprio para residência".

3.2. Valor de avaliação: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme auto de avaliação datado de 23/04/2019, à fl. 521 dos autos.

3.3. Fiel depositário: o(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o executado Marcos Barbosa de Oliveira, CPF nº 067.456.978-40, conforme termo de penhora datado de 15/01/2019, à fl. 447 dos autos.

3.4. Débitos: há débitos de IPTU, conforme demonstrativo às fls. 790-791, emitido em 23/05/2023 pela Prefeitura Municipal de Nova Independência/SP, no valor total de R\$ 2.657,53. Inscrição cadastral do imóvel na prefeitura municipal: 00527.A e 601.

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

- R. 09/29.867 - 12/12/2016 - Usufruto vitalício – em favor de Honória Maria de Araújo Oliveira, CPF nº 049.584.378-43 e seu marido José Barbosa de Oliveira Sobrinho, CPF nº 032.032.358-70.

- R. 10/29.867 - em 31/08/2023 - Penhora - oriunda dos autos nº 0802325-07.2012.8.12.0026, em trâmite na 2ª Vara da comarca de Bataguassu - MS, em favor de Massey Ferguson Administradora de Consórcios Ltda.

4. Ações Cíveis Em Nome dos Executados:



Constam as seguintes ações cíveis perante o TJMS em nome do(a) executado(a) Marcos Barbosa de Oliveira, CPF n°: 067.456.978-40: 4.1. Comarca de Bataguassu/MS: 4.1.1. 2ª Vara: autos n° 0802325-07.2012.8.12.0026; Constam as seguintes ações cíveis perante o TJMS em nome do(a) executado(a) Marta Maria Barbosa Marin, CPF n°: 089.826.818-41: 4.2. Comarca de Bataguassu/MS: 4.2.1. 2ª Vara: autos n° 0802325-07.2012.8.12.0026.

#### 5. Condições de Venda

5.1. 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);

5.2. 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](http://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 n° 375/2016);

5.3. 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 Leiloes; 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, CNPJ n° 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco n° 237, Agência n° 5247, Conta Corrente n° 374494-9.

5.4. 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);

5.5. 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 30 (trinta) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC, além da garantia por hipoteca do próprio bem. A primeira parcela vencerá no prazo de 30 dias da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC);

5.6. 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 n° 375/2016);

5.7. 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;

5.8. 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 conterà 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);

5.9. 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;

5.10. 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);

5.11. 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);

5.12. Do acordo e da remissão: Conforme decisão de fl. 774 em caso de remissão (art. 826 NCPC), de acordo entre as partes ou suspensão da execução depois da intimação do gestor judicial nomeado pelo juízo, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação e deverá ser paga pelo executado;

5.13. 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.

5.14. 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).

5.15. 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](mailto:contato@selectleiloes.com.br), site [www.selectleiloes.com.br](http://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. Bataguassu MS, 09 de dezembro de 2024. Cezar Fidel Volpi, Juiz de Direito.