

EDITAL DE LEILÃO

5ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Ricardo Maldonado Lucio dos Santos, CPF/MF nº 896.896.071-20, sua esposa **Juliana Mendonça Correa dos Santos**, CPF/MF nº 693.798.071-04, ambos com endereço na Rua Rubino Tibério, 1866, CEP 17980-000, Panorama - SP e/ou Rua Tietê, 19, bloco D, apto. 22, Vila Sobrinho, CEP 79.010-080, Campo Grande - MS, **dos coproprietários dos imóveis: Thiago Maldonado Lucio dos Santos**, CPF/MF nº 017.25.011-08, **sua esposa Cristina Bergmann Machado dos Santos**, CPF/MF nº 004.410.280-12, ambos com endereço na Av. Pernambuco, 1602, CEP 11665-070, Caraguatatuba - SP e/ou Av. Dante Michelini, 4465, apto. 301, Jardim Camburi, CEP 29.090-070, Vitória - ES; **Charton Jahn Locks**, CPF/MF nº 000.873.541-79 **e sua esposa Aline Maldonado Lucio dos Santos Locks**, CPF/MF nº 001.437.301-77, ambos com endereço na Av. Rio Branco, s/nº, casa 01, quadra 144, lote 04, Setor Jaó, CEP 74674-100, Goiânia - GO; **Ozimal Lucio dos Santos**, CPF/MF nº 779.242.408-10, com endereço na Estrada EW06, 1242, Chácara dos Poderes, Campo Grande - MS, e/ou Alameda Paraná. nº 129, Zona Sul, CEP 13.385-000, Ilha Solteira - SP; e demais interessados.

Dra. Patrícia Kelling Karloh, Juíza de Direito em Substituição Legal na 5ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de nº **0800254-32.2016.8.12.0110**, movido por **Sidney Jose Ferrari Puorro** contra **Ricardo Maldonado Lucio dos Santos**, 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\$ 123.052,08 (cento e vinte e três mil, cinquenta e dois reais e oito centavos), atualizado até 01 de agosto de 2024, conforme cálculo à fl. 484 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **17 de março de 2025** a partir das 16:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **21 de março de 2025** a partir das 16:00 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 março de 2025** a partir das 16:00 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 **70% 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): LOTE 01

2.1. DESCRIÇÃO: Chácara nº 24, da Quadra G-14, do loteamento denominado Chácara dos Poderes, situada na Estrada EW 06, 1242, Chácara dos Poderes, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 184.115 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, possui área total de 5.000,00 m² e as seguintes confrontações: frente para a Estrada EW-06, medindo 50,00 metros; fundos com a Chácara nº 23, medindo 50,00 metros; de um lado com a chácara nº 26, medindo 100,00 metros; e, de outro lado com a chácara nº 22, medindo 100,00 metros. **Observações do oficial de justiça avaliador:** “edificado uma casa residencial de cerca de 125,00 metros quadrados de área construída”.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), conforme auto de avaliação datado de 30/09/2019, à fl. 257 dos autos.

Observação: Conforme decisões de fls. 464, 486, 489 e art. 843 do CPC, tratando-se de imóvel indivisível o leilão deverá ser realizado sobre a integralidade do bem.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: Não consta nomeação de fiel depositário nos autos.

2.4. DÉBITOS: Não consta débitos de IPTU conforme certidão negativa à fl. 498, emitida em 03/12/2024 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 23860010240.

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. 05/184.115** - em 09/12/2019 - **PENHORA DA FRAÇÃO IDEAL DE 16,66% DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0800254-32.2016.8.12.0110, em trâmite na 5ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande - MS, movido por Sidney José Ferrari Puorro contra Ricardo Maldonado Lucio dos Santos;

- **AV. 06/184.115** - em 11/08/2023 - **INDISPONIBILIDADE DO QUINHÃO DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0840661-82.2017.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial Embargos e Demais Incidentes de Campo Grande/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra MC & RM Transportes LTDA - ME, Juliana Mendonça Correa dos Santos e Ricardo Maldonado Lucio dos Santos;

3. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 02

3.1. DESCRIÇÃO: Casa situada na Rua Mogno, 117, determinada sob o lote de terreno nº 15 da quadra nº 30 do bairro/loteamento residencial Chácara das Virtudes/Coopatrabalho, na cidade de Campo Grande/MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 74.113 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, possui 250,00 m² de área total e as seguintes confrontações: frente com a Rua Mogno; fundos, com o lote 12; lado direito, com o lote 14; e de lado esquerdo, com o lote 16. Consta na matrícula imobiliária área construída de 34,60 m². **Observações do oficial de justiça avaliador:** “com 162,78

metros quadrados de área construída”. **Demais observações constantes no mandado de constatação de fl. 475:** “O imóvel é composto de escritório, sala, 1 suíte, 1 quarto, banheiro social, garagem, área de serviço, área gourmet, com piscina, em bom estado de conservação, sendo edificação de porte médio, cobertura de telhas francesas”.

3.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), conforme auto de avaliação datado de 05/11/2019, à fl. 258 dos autos.

Observação: Conforme decisões de fls. 464, 486, 489 e art. 843 do CPC, tratando-se de imóvel indivisível o leilão deverá ser realizado sobre a integralidade do bem.

3.3. FIEL DEPOSITÁRIO: Não consta nomeação de fiel depositário nos autos.

3.4. DÉBITOS: Não há débitos de IPTU conforme certidão negativa à fl. 497, emitida em 03/12/2024 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 1870210155.

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. 07/74.113** - em 09/12/2019 - **PENHORA DA FRAÇÃO IDEAL DE 16,66% DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0800254-32.2016.8.12.0110, em trâmite na 5ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande - MS, movido por Sidney José Ferrari Puorro contra Ricardo Maldonado Lucio dos Santos;

- **AV. 08/74.113** - em 11/08/2023 - **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** - oriunda dos autos nº 0840661-82.2017.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial Embargos e Demais Incidentes de Campo Grande/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra MC & RM Transportes LTDA - ME, Juliana Mendonça Correa dos Santos e Ricardo Maldonado Lucio dos Santos;

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

Constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Ricardo Maldonado Lucio dos Santos, CPF/MF nº 896.896.071-20: **4.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **4.1.1.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0807637-24.2021.8.12.000; **4.1.2.** 3ª Vara Cível: autos nº 0802731-88.2021.8.12.0001; **4.1.3.** 2ª Vara Bancária: 0807903-16.2018.8.12.0001; **4.1.4.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0822742-07.2022.8.12.0001 e 0840661-82.2017.8.12.0001; **4.2.** Juizado Especial Central de Campo Grande: **4.2.1.** 6ª Vara do Juizado da Fazenda Pública e da Saúde Pública: autos nº 0823832-14.2022.8.12.0110; **4.2.2.** 5ª Vara do Juizado Especial Central: autos nº 0800254-32.2016.8.12.0110. **4.3.** Conforme consulta ao E-Saj do TJMS constam também as seguintes ações: autos nº 0915239-45.2019.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual de Campo Grande - MS; autos nº 0000366-19.2025.8.12.0110, em trâmite na 7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Campo Grande - MS.

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; 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);

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 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.

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, sub-rogam-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 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);

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 nº 375/2016);

5.7. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação, 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;

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: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição 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);

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. 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); 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);

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, 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.

Campo Grande - MS, 03 de fevereiro de 2025.

Dra. Patrícia Kelling Karloh
Juíza de Direito em Substituição Legal
(assinado por certificação digital)