

## EDITAL DE LEILÃO

2ª Vara da comarca de Miranda - MS.

**Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s requerido(a)s, Orlando Dias Ribeiro**, CPF/MF nº 855.521.511-00, com endereço na Rua Rufo Ávalos, 5, Jardim Carandá, CEP 79380-000, Miranda/MS, e/ou Beco da Ponte do Maria do Rosário - Rua Tiradentes, casa de madeira suspensa, primeira casa, CEP 79380-000, Miranda/MS; e demais interessados.

**Dr.(ª) Alessandro Motta**, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da comarca de Miranda, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Alienação Judicial de Bens nº **0800035-37.2021.8.12.0015**, movido por **Rosangela Cabral Pischitelli** contra **Orlando Dias Ribeiro**, 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.

### 1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **07 de fevereiro de 2022** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **11 de fevereiro de 2022** às 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 **25 de fevereiro de 2022** às 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 **100% 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:** Lote de terreno urbano sito à Rua Rufo Ávalos, 5, determinado sob o lote nº 11 da quadra nº 07 do bairro/loteamento Jardim Carandá, na cidade de Miranda - MS. O imóvel possui área de 160,00 m² e as seguintes confrontações: ao norte limita-se com o lote nº 10, de propriedade do município, medindo 17,00 metros; ao sul, limita-se com o lote nº 12, de propriedade do município, medindo 16,60 metros; a leste, frente, para a Rua Rufo Ávalos, medindo 8,60 metros; a oeste, limita-se com o lote nº 04, de propriedade do município, medindo 10,60 metros, conforme Título Definitivo de Terreno Urbano, emitido em 14/06/2004 pela prefeitura de Miranda - MS, juntado à fl. 10 dos autos. **Observações do oficial de justiça:** "O imóvel urbano possui

um salão na frente (antiga igreja), coberto de telhas Eternit, porta de correr antiga em metalão com vidros pequenos, os quais estavam diversos vidros quebrados, no contrapiso, sem forro. Anexo, há um imóvel de residência, com grade em metalão vazado, cobertura em Eternit, área aberta e varanda no contrapiso, e segundo informações do requerido, haja vista que o imóvel estava fechado, contém quatro peças e um banheiro. O imóvel possui calçada e é um imóvel baixo padrão de construção. Acerca ainda do imóvel em tela, este possui melhorias públicas de asfalto, luz e água. A região do Jardim Carandá, onde está localizado o imóvel é um bairro com acentuado declive e aclive, possui edificações de imóveis de baixo a regular padrão de construção. Na região circunvizinha ao imóvel e ao Jardim Carandá há o ginásio municipal, supermercados e outros comércios da região. Segundo informações da Prefeitura Municipal - setor de tributação, os moradores do Jardim Carandá receberam, como é o caso do imóvel, o título do imóvel, entretanto, no cadastro da prefeitura está somente o terreno sem edificações". **Demais observações:** O imóvel não possui propriedade regularizada junto ao Cartório de registro de Imóveis, por se tratar de doação municipal na qual restou convencionado que o registro do título se daria por conta do interessado, conforme informação à fl. 2 e documento à fl. 10 dos autos.

**2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 45.000,00, conforme auto de avaliação datado de 13/04/2021, à fl. 23/25 dos autos.

**2.3. DÉBITOS:** Não há débitos de IPTU conforme certidão negativa à fl. 52, emitido em 14/10/2021 pela Prefeitura Municipal de Miranda – MS. Cadastro do imóvel na prefeitura municipal: 012731.

**2.4. ÔNUS:** Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. O imóvel não possui propriedade regularizada junto ao Cartório de registro de Imóveis, por se tratar de doação municipal na qual restou convencionado que o registro do título se daria por conta do interessado, conforme informação à fl. 2 e documento à fl. 10 dos autos.

### **3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA(A)S REQUERIDO(A)S**

Consta à fl. 49, as seguintes ações cíveis em nome do(a) requerido(a), **Orlando Dias Ribeiro**, CPF/MF nº 855.521.511-00: autos nº 0001049-31.2017.8.12.0015 (Baixado), em trâmite na 1ª Vara da comarca de Miranda - MS; e autos nº 0800035-37.2021.8.12.0015, em trâmite na 2ª Vara da comarca de Miranda - MS.

### **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](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 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, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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. Do acordo e da remissão:** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, ou débito/acordo, o que for menor, (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.12. 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;

**4.13. 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).

**4.14. 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.

Miranda - MS, 29 de novembro de 2021.

**Dr.(º) Alessandro Motta**

Juiz(a) de Direito  
(assinado por certificação digital)