

Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO

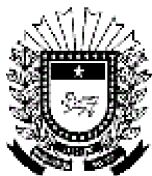
Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Joaquim Ferreira da Silva, CPF nº 174.240.201-10; sua esposa e também executada, Mirta Kuttert da Silva, CPF nº 554.222.841-00, e demais interessados.

Dra.(ª) Daniela Vieira Tardin, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº **0800709-69.2012.8.12.0002**, movido por **Banco do Brasil S/A** contra **Joaquim Ferreira da Silva e outra**, 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 DÍVIDA DA EXECUÇÃO: R\$ 369.509,45 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e nove reais e quarenta e cinco centavos), conforme cálculo atualizado até 30/06/2023, juntado às fls. 479-482 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **28 de novembro de 2023** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **05 de dezembro de 2023** 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 **12 de dezembro de 2023** 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 **60% do valor de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

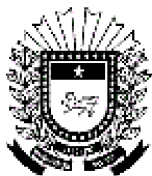
2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Um lote de terreno urbano sito à Rua Manoel Gabriel da Costa, 55, determinado sob o lote nº 06 da quadra nº 15, no bairro Jardim Florida, na cidade de Dourados - MS, registrado sob a matrícula nº 9.659 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados - MS (transcrição anterior nº 55.543). O referido lote mede 12,00 x 35,00 metros, ou seja, 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: norte, 12,00 metros com a Rua 7; sul, 12,00 metros com o lote 15; leste, 35,00 metros com o lote 7; oeste, 35,00 metros com o lote 05. **Observações do oficial de justiça avaliador** : “imóvel servido de pavimentação asfáltica, redes de água tratada, energia elétrica e telefonia, murado, contendo sobre o dito imóvel uma casa de alvenaria medindo 140,60 m², contendo rachaduras nas paredes e madeiramento do telhado parcialmente deteriorado, a casa é composta por: 05 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 02 banheiros, nos fundos há uma área coberta tipo varanda”. **Inscrição do imóvel na prefeitura municipal:** 00.01.16.11.060.000.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), conforme auto de avaliação datado de 09/01/2023, à fl. 446 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO : O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com os executados Joaquim Ferreira da Silva, CPF nº 174.240.201-10 e Mirta Kutttert da Silva, CPF nº 554.222.841,00, conforme o termo de penhora datado de 13/10/2021, à fl. 377 dos autos.

2.4. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Há débitos tributários relativos a IPTU e Taxa de Coleta de Resíduos sólidos, conforme demonstrativo juntado aos autos, emitido em 15/08/2023 pela Prefeitura Municipal de Dourados/MS, no valor total de R\$ 7.406,83. Inscrição municipal: 00.01.16.11.060.000. **Observação:** os créditos tributários relativos a impostos cujo fator gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único).



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

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. 06/9.659** - 30/07/2002 - **HIPOTECA DE 1º GRAU** - em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Dourados/MS, pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 21/91553-9, emitida em 23 de julho de 2002;

- **R. 07/9.659** - 30/07/2002 - **HIPOTECA DE 2º GRAU** - Em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Dourados/MS, pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/02518-7, emitida em 15 de setembro de 2004;

- **R. 08/9.659** - 13/03/2018 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800709-69.2012.8.12.0002, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movida pelo Banco do Brasil S/A contra Joaquim Ferreira da Silva e outra;

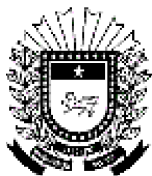
3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S)

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada à fl. 478 dos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Joaquim Ferreira da Silva, CPF nº 174.240.201-10: **3.1.** Comarca de Dourados/MS: **3.1.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0811043-26.2016.8.12.0002; **3.1.2.** 4ª Vara Cível: autos nº 0800709-69.2012.8.12.0002. **3.2.** Comarca de Jardim: **3.2.1.** 2ª Vara: autos nº 0800793-03.2013.8.12.0013.

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada à f. 500, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Mirta Kuttert da Silva, CPF nº 554.222.841-00: **3.3.** Comarca de Dourados/MS: **3.3.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0811043-26.2016.8.12.0002; **3.3.2.** 4ª Vara Cível: autos nº 0800709-69.2012.8.12.0002.

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



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

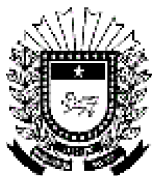
crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC);

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, sub-rogam-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



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

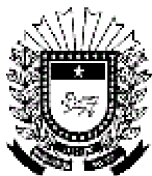
de aquisição por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de 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, 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 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);

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



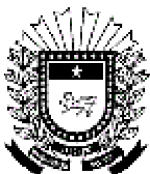
Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

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



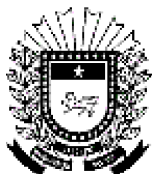
Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Conforme decisão de fl. 459-460, para os casos de remição de execução (pagamento), transação, remição de bens, desistência da execução, renúncia e remissão, a comissão será devida no percentual supra estabelecido, a ser calculado sobre o valor da avaliação ou da execução, o que for menor, no prazo assinalado pelo juízo. No prazo de até dez dias da data designada para a hasta, havendo acordo entre as partes em razão do qual for sustada a hasta, e

quitadas as despesas previstas no art. 10, caput, do Provimento 375/16 pela parte executada, resta indevido o pagamento de comissão à Leiloeira Judicial.

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



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Dourados
4ª Vara Cível

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.

5. Das intimações: Caso os executados, credores hipotecários e demais terceiros interessados, não possuam advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não sejam encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), ficam cientes da realização do leilão por meio do presente edital.

6. Encerramento: 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. Eu, Benigna Louveira, Chefe de Cartório, conferi e assino, por determinação judicial (assinado digitalmente). Dourados (MS), 29 de setembro de 2023.