

EDITAL DE LEILÃO

3ª Vara Cível da comarca de Dourados - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Wilson Ioris, CPF/MF nº 081.526.919-68, sua esposa e também executada Mariluci Caleffi Ioris, CPF/MF nº 607.775.031-91, ambos com endereço na Rua Melvin Jones, 1270, Vila Progresso, CEP 79825-030, Dourados - MS; Vilmar Inácio Schneider, CPF/MF nº 104.070.811-00, com endereço na Rua José Roberto Teixeira, ao lado do nº 1277, Altos do Indaiá, CEP 79823-672, Dourados - MS; do(s) credor(es) hipotecário(s), Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, com endereço na Av. Joaquim Teixeira Alves, 1796, Centro, CEP 79801-015, Dourados - MS; e demais interessados.

Dr.(ª) Marilsa Aparecida da Silva Baptista, Juiz(a) de Direito da 3ª 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 de Cumprimento de sentença nº **0101409-28.2008.8.12.0002**, movido por **Natalina Francisco Miyazaki** contra **Vilmar Inácio Schneider e outros**, 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\$ 70.095,67 (setenta mil, noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos), atualizado até 01 de agosto de 2023, conforme cálculo à fl. 385 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **24 de novembro de 2023** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **30 de novembro 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 **07 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 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: Lote de terreno urbano sito à Rua Melvin Jones, 1270, determinado sob o lote "M", lembrado dos lotes nº 04 e nº 05 da quadra nº 08, no bairro/loteamento Vila

Progresso, na cidade de Dourados - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 72.892 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados - MS, possui área de 800,00 m² e as seguintes confrontações: norte: 32,00 metros com o lote nº 06; sul: 32,00 metros com o lote "A"; leste: 25,00 metros, sendo 12,50 metros com parte do lote nº 09 e 12,50 metros com parte do lote "N"; oeste: 25,00 metros com a Rua Melvin Jones. **Informações constantes na matrícula imobiliária:** Averbção nº 02 - De conformidade com o pedido apresentado, juntamente com Habite-se nº 250/04, expedido pela Prefeitura Municipal de Dourados, tendo efetuado a vistoria de um imóvel residencial em alvenaria, com a área de 414,36 m², correspondente ao processo de construção nº 7375/89, em condições de ser habitado. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "... contendo sobre dito imóvel uma casa de alvenaria com 453,60 m² de área construída, composta por: duas salas, cozinha, dispensa, garagem, área de serviço, uma suíte, três quartos, mezanino, coberta com telhas de cerâmica e laje, piso cerâmico. Contendo ainda uma piscina nas dimensões 8,00 X 4,00 metros. Imóvel cercado por muros, grades de ferro e portão de chapa de ferro, servido de pavimentação asfáltica, redes de água tratada, esgoto, energia elétrica e telefonia".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), conforme auto de avaliação datado de 17/06/2021, à fl. 304 dos autos.

2.3. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.192.933,42 (um milhão, cento e noventa e dois mil, novecentos e trinta e três reais e quarenta e dois centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M/FGV até 01/04/2023, juntado aos autos.

2.4. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com os executados Wilson Ioris e Mariluci Caleffi Ioris, conforme termo de penhora datado de 07/04/2017, à fl. 194 dos autos.

2.5. DÉBITOS: Há débitos de IPTU, conforme demonstrativo à fl. 322-324, emitido em 10/01/2023 pela Prefeitura Municipal de Dourados - MS, no valor de R\$ 63.072,49 para o lote nº 04 da quadra nº 08, inscrição nº 00.01.12.23.180.000-2 - BIC 3503; e, débitos no valor de R\$ 38.756,47 para o lote nº 05 da quadra nº 08, inscrição nº 00.01.12.23.190.000-7 - BIC 54041. Total de débitos para as duas inscrições do imóvel: R\$ 101.828,96.

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. 01/72.892** - em 13/09/2004 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 40/02100-9, de 20/07/2004, em favor de Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91;

- **R. 03/72.892** - em 18/07/2005 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 2º Grau nº 40/02528-4, de 17/09/2004, em favor de Banco do Brasil S.A., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91;

- **R. 04/72.892** - em 03/10/2007 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 002.05.005960-4 (atual nº 0005960-48.2005.8.12.0002), em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Município de Dourados contra Wilson Ioris;

- **R. 05/72.892** - em 23/10/2008 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 002.05.006463-2 (atual nº 0006463-69.2005.8.12.0002), em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Município de Dourados contra Wilson Ioris;
- **R. 06/72.892** - em 26/10/2012 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0102221-70.2008.8.12.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Unicred Dourados - Cooperativa de economia e crédito mútuo dos médicos e demais profissionais da saúde de Dourados Ltda. contra Christiane Ioris, Wilson Ioris e Mariluci Caleffi Ioris;
- **R. 07/72.892** - em 26/08/2013 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0100022-12.2007.8.12.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Sipal Indústria e Comércio Ltda. contra Wilson Ioris;
- **R. 11/72.892** - em 13/07/2017 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0101409-28.2008.8.12.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Natalina Francisco Miyazaki contra Vilmar Inácio Schneider, Wilson Ioris e Mariluci Caleffi;
- **R. 12/72.892** - em 24/06/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0001395-65.2010.8.12.0002, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Banco do Brasil contra Wilson Ioris;
- **Av. 13/72.892** - em 19/07/2021 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme ordem de indisponibilidade datada de 25/01/2021 no processo nº 0007030-95.2008.8.12.0002 em trâmite 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Syngenta Proteção de Cultivos Ltda contra Wilson Ioris;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS juntada à fl. 332-333, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Wilson Ioris**, CPF/MF nº 081.526.919-68: **3.1.** Comarca de Dourados - MS: **3.1.1.** 2ª Vara Cível: Processos nºs 0008312-03.2010.8.12.0002 e 0104293-64.2007.8.12.0002; **3.1.2.** 3ª Vara Cível: Processos nºs 0002162-06.2010.8.12.0002, 0006353-02.2007.8.12.0002, 0010423-62.2007.8.12.0002, 0100022-12.2007.8.12.0002, 0101409-28.2008.8.12.0002, 0102221-70.2008.8.12.0002, 0103155-28.2008.8.12.0002; **3.1.3.** 4ª Vara Cível: Processos nºs 0002082-08.2011.8.12.0002, 0102573-62.2007.8.12.0002 [1], 0105362-68.2006.8.12.0002 e 0803761-39.2013.8.12.0002; **3.1.4.** 5ª Vara Cível: Processos nºs 0001395-65.2010.8.12.0002 e 0102407-30.2007.8.12.0002; **3.1.5.** 6ª Vara Cível: Processos nºs 0010903-98.2011.8.12.0002, 0206512-53.2010.8.12.0002 e 0803245-19.2013.8.12.0002; **3.2.** Comarca de Caarapó - MS: **3.2.1.** 1ª Vara: Processos nºs 0002499-10.2007.8.12.0031 e 0500016-47.2007.8.12.0031. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS juntada à fl. 334, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Mariluci Caleffi Ioris**, CPF/MF nº 607.773.031-91: **3.3.1.** 2ª Vara Cível: Processo nº 0008312-03.2010.8.12.0002; **3.3.2.** 3ª Vara Cível: Processos nºs 0006353-02.2007.8.12.0002, 0101409-28.2008.8.12.0002 e 0102221-70.2008.8.12.0002; **3.3.3.** 4ª Vara Cível: Processo nº 0102573-62.2007.8.12.0002; **3.3.4.** 5ª Vara Cível: Processo nº 0102407-

30.2007.8.12.0002; **3.3.5.** 6ª Vara Cível: Processos nºs 0206512-53.2010.8.12.0002 e 0803245-19.2013.8.12.0002. Consta a seguinte distribuição que poderá referir-se a homônimo: **3.3.6.** Processo: 0010903-98.2011.8.12.0002, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

6.1. 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);

6.2. 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);

6.3. 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.

6.4. 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);

6.5. 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);

6.6. 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;

6.7. 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 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);

6.8. 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;

6.9. 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);

6.10. 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);

6.11. Do acordo e da remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, será devida pela parte Executada ao leiloeiro público, comissão correspondente a 5% do valor da arrematação, consoante previsto no art. 10, § 3º do Provimento nº 375/2016, do TJMS, com sua nova redação dada pelo Provimento-CSM nº 400 de dezembro/2017.

6.12. 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 de 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;

6.13. 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).

6.14. 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, 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.

Dourados - MS, 20 de outubro de 2023.

Dr.(ª) Marilsa Aparecida da Silva Baptista
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)