

EDITAL DE LEILÃO

2ª 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, Cassio Basalia Dias, CPF/MF nº 691.048.241-72, com endereço na Rua Porto Boulevard, 335, Quadra 15, Lote 20, CEP 79824-472, Dourados - MS, e/ou, Rua Oliveira Marques, 3730, Bloco F, Apto 01, Vila Maxwell, CEP 79830-040, Dourados - MS, e/ou, Av. Marcelino Pires, 1405, 1º andar, sala 110, Centro, CEP 79800-004, Dourados - MS; **do cônjuge do executado, Alessandra Motta dos Santos Basalia Dias**, CPF/MF nº 005.694.381-44, com endereço na Rua Porto Boulevard, 335, Quadra 15, Lote 20, CEP 79824-472, Dourados - MS; e demais interessados.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juíza de Direito da 2ª 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 Execução de Título Extrajudicial nº **0801270-93.2012.8.12.0002**, movido por **Banco Bradesco S/A** contra **Cassio Basalia Dias**, 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\$ 359.663,77 (trezentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e sete centavos), atualizado até 30 de abril de 2024, conforme cálculo às fls. 332-340 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com início no dia **13 de novembro de 2024** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia **18 de novembro de 2024** 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 atualizado 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 **22 de novembro de 2024** 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 **70% do valor atualizado de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **Conforme regra estipulada pelo juízo, a arrematação parcelada somente será possível com lance mínimo de 100% do valor atualizado de avaliação, para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.**

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)



2.1. DESCRIÇÃO: Apartamento nº 01, do Bloco F, localizado no conjunto denominado "Parque Residencial Caiuás", situado à Rua Oliveira Marques, 3730, pela quadra nº 17, do loteamento denominado Vila Maxwell, na cidade de Dourados - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 57.021 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados - MS (matrícula anterior nº 49.329). O terreno sobre o qual o conjunto foi edificado possui área total de 10.000,00 m², com os seguintes limites e confrontações: ao Norte, com a Rua Oliveira Marques; ao Sul, com a Rua Major Capilé; ao Leste, com a Rua Guaranis; ao Oeste, com a Rua Caiuás, contendo dito apartamento: sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, circulação, área e sacada, tendo área privativa de 58,16375 m² e área de uso comum de 6,00700 m², totalizando 62,41062 m² de área construída, o que corresponde a uma fração ideal de 0,0062110% do terreno, confrontando: ao Norte: área uso c/ vazio s/mesma, frente C. Comunit; ao Sul: apto nº 02; ao Leste: área uso c/vazio s/mesma, limite Rua Guaranis; ao Oeste: área uso c/ vazio s/mesma hall social. **Observações do oficial de justiça avaliador referente à avaliação de fl. 268:** "... com área construída de 62,41062m², sendo de área privativa 58,16375m² e 6,00700m² de área de uso comum, contendo dois quartos, sala, cozinha, lavanderia, banheiro, área de circulação, sacada, com piso cerâmico em todo apartamento, em bom estado de conservação. O local é servido de pavimentação asfáltica, água, energia elétrica, telefonia e outros serviços urbanos disponíveis na região."

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação datado de 07/11/2021, à fl. 268 dos autos.

2.3. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 190.296,50 (cento e noventa mil, duzentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M (FGV) até a data de 01/10/2024.

2.4. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Cassio Basalia Dias, CPF/MF nº 691.048.241-72, conforme auto de penhora, avaliação e depósito datado de 29/05/2012, à fl. 27 dos autos.

2.5. DÉBITOS: Conforme demonstrativo juntado nos autos, emitida em 29/04/2024 pela Prefeitura Municipal de Dourados - MS, há débitos de IPTU no valor de R\$ 4.582,25. Cadastro do imóvel na prefeitura municipal: 00.02.04.24.010.081-1; Código do imóvel: 55512.

2.6. ÔNUS: Sobre o processo não há recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 07/57.021** - em 05/05/2010 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0002945-93.2008.4.03.60002 (numeração antiga 2008.60.02.002945-5), em trâmite na 1ª Vara Federal de Dourados - MS, movido por Caixa Econômica Federal contra Cassio Basalia Dias;
- **R. 10/57.021** - em 19/02/2013 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0801270-93.2012.8.12.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível de Dourados - MS, movido por Banco Bradesco S/A contra Cassio Basalia Dias;
- **R. 17/57.021** - em 08/10/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0006032-54.2013.8.12.0002, e autos nº 0051255-72.2009.8.12.0001 de Carta Precatória, 0008853-

89.2017.8.12.0002 de Cumprimento de Sentença, em trâmite na 6ª Vara Cível de Dourados - MS, movido por ICAAP Implementos Rodoviários LTDA contra Cassio Basalia Rodoviários LTDA;

- **R. 18/57.021** - em 22/04/2021 - **ARROLAMENTO** - De conformidade com Requisição nº 21.00.00.57.60, emitido em 26 de março de 2021, pela Receita Federal - Ministério da Economia, Receita Federal, por Sergio Ferreira Nascimento - Matrícula: 880714, Delegado da Receita Federal do Brasil, DRF - Anápolis, o imóvel objeto desta matrícula fica ARROLADO nos termos e para os efeitos dos arts. 64 e 64-A da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S):

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Cassio Basalia Dias**, CPF/MF nº 691.048.241-72: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara do Interior - Execução Fiscal: autos nº 0867980-15.2023.8.12.0001; **3.1.2.** 7ª Vara Cível: autos nº 0051255-72.2009.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Dourados/MS: **3.2.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0801270-93.2012.8.12.0002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) requerido(a) **Cassio Basalia Dias**, CPF/MF nº 691.048.241-72: **3.3.** Comarca Federal de Dourados/MS: **3.3.1.** 1ª Vara Federal de Dourados: autos nº 0001604-32.2008.4.03.6002 e 0002069-02.2012.4.03.6002; **3.3.2.** 2ª Vara Federal de Dourados: autos nº 0005161-90.2009.4.03.6002; **3.4.** Comarca Federal de Ribeirão Preto/SP: **3.4.1.** 1ª Vara Federal de Ribeirão Preto: autos nº 0004617-64.2007.4.03.6102. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada aos autos, não constam ações em nome do executado **Cassio Basalia Dias**, CPF/MF nº 691.048.241-72.

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 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: Conforme regra estipulada pelo juízo à fl. 313-315 o leilão ocorrerá observando-se o preço mínimo de 70% do valor atualizado da avaliação para pagamento à vista e de 100% para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.

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 irreatável, 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 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;

4.09. 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. 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.

4.12. 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).

4.13. 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, 18 de outubro de 2024.

Dr.(ª) Larissa Ditzel Cordeiro Amaral
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)