



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0821828-79.2018.8.12.0001

Exequente: Mauro Sérgio Gioli

Executado: Mariete Barbosa Cabral

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Mariete Barbosa Cabral, CPF/MF nº 481.649.761-72, com endereço na Rua Jeribá, 1.052, Residencial Jeribá, Bloco 6, Apto. 11, Chácara Cachoeira, CEP 79040-120, Campo Grande - MS; **do terceiro interessado Banco Bradesco S.A.**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com endereço na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP: 06.029-000, Osasco - SP.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0029/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça, publicada no Diário da Justiça de 01/08/2023, indicado pelo exequente à fl. 155 dos autos e designado pelo juízo, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 530.290,16 (quinhentos e trinta mil, duzentos e noventa reais e dezesseis centavos), conforme cálculo de fl. 136 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **10 de março de 2025** até **14 de abril de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor atualizado de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **22 de abril de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 60% do valor atualizado de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br

ANDRADINA - SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 - (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE - MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 - (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE - MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 - (67) 9968-8185

CURITIBA -

Av. 7 de Setembro
CEP 80240-000





2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Imóvel urbano designado por Fração "A" do Lote de terreno urbano determinado pelo número 10, da Quadra número 77, situado na Rua Rio Grande do Sul, 407, Vila Angélica, Jardim - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 16.170 do Cartório de Registro de Imóveis de Jardim - MS (Registro Anterior nº 11.168, Livro 02 de Registro Geral, Ficha 001), medindo a dita fração 16,00 X 12,50 metros, ou seja, 200 m², medida e confrontada conforme Memorial Descritivo apresentado e assim descrito: CONFRONTAÇÕES: FRENTE: Rua Rio Grande do Sul, (lado ímpar de numeração); LADO DIREITO: Rua Professor Antônio Pinto Pereira; LADO ESQUERDO: Lote nº 11, e FUNDOS: Fração "B" do Lote 10. ROTEIRO: Partiu-se com caminhamento no sentido horário, da frente situada na Rua Rio Grande do Sul (lado ímpar) esquina com a Rua Professor Antônio Pinto Pereira; segue-se pelo lado direito confrontando com a Rua Professor Antônio Pinto Pereira na distância de 12,50 m; segue-se pelos fundos confrontando com a Fração B do Lote 10 na distância de 16,00 m; segue-se pelo lado esquerdo confrontando com o Lote 11 na distância de 12,50 m; segue-se pela frente confrontando com a Rua Rio Grande do Sul na distância de 16,00 m; fechando assim o perímetro. **Observações do Oficial de Justiça avaliador referente ao Auto de Avaliação de fls. 81-86:** "7.0. VISTORIA: 7.1. Vistoria da região: 7.1.1. Urbanização: Rede de água tratada, telefone, Luz Pública, Luz domiciliar, Pavimentação asfáltica e Drenagem de águas; 7.1.2. Serviços comunitários (raio de 500 metros): Coleta de lixo, Policiamento; 7.1.3. Vocação predominante: Residencial horizontal; 7.1.4. Padrão de construção predominante: Baixo; 7.2. Vistoria das Benfeitorias: Uma casa edificada em alvenaria, medindo 7,50 x 7,22 metros, ou seja, 54,15 m², coberta de telhas romanas, forro em pínus, piso em cerâmica, portas e janelas em esquadrias metálicas, com instalação elétrica e hidráulica, com as seguintes divisões: 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro e 01 sala; uma varanda no fundo, medindo 5,50 x 2,90, ou seja, 15,95 m², coberta de telhas de fibrocimento, no contrapiso. No geral a construção apresenta péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos. Uma construção em alvenaria, medindo 7,76 x 5,80 (corpo da casa), ou seja, 45,00 m², coberta de telhas de fibrocimento, piso em cerâmica, portas e janelas em esquadrias metálicas, com instalação elétrica e hidráulica, com as seguintes peças: 01 salão, 01 quarto, 01 cozinha e 01 banheiro; Uma varanda na parte da frente, com 16,81 m², coberta de telhas de fibrocimento, piso no contrapiso. No geral a construção apresenta péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos. 8.0. AVALIAÇÃO: 8.2. Metodologia adotada para avaliação das benfeitorias: Para avaliação das benfeitorias adotou-se o valor do CUB/MS referente ao mês de fevereiro/2023, com depreciação prevista na tabela Ross-Heidecke considerando uma

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



obra com aparência de 30 anos, que se enquadra na letra "f". Com relação a varanda, está por ser área aberta, possui um valor 50% inferior a área fechada, e ainda, pelas características desses espaços ali averiguados, foi inserida uma depreciação de 80% em razão da falta de acabamento (sem piso e estrutura muito precária). Idade aparente: 30 anos, enquadramento na letra "h", da tabela Ross- Heidecke".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 81-86, datado de 20/03/2024.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 156.504,91 (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e quatro reais e noventa e um centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M - (FGV) até 01/03/2025, juntado nos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Mariete Barbosa Cabral, CPF/MF nº 481.649.761-72, conforme Termo de Penhora, datado de 01/10/2022, à fl. 67 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 05/02/2025 pela Prefeitura Municipal de Jardim/MS no valor de R\$ 2.250,98. Inscrição imobiliária: 04.03.0112.0250.00. Cadastro: 000011932.

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

- **AV. 03/16.170** - em 29/04/2024 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - oriunda dos autos nº 0821828-79.2018.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Mauro Sérgio Gioli contra Mariete Barbosa Cabral;

- **AV. 04/16.170** - em 03/05/2024 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0821828-79.2018.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Mauro Sérgio Gioli contra Mariete Barbosa Cabral;

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) **Mariete Barbosa Cabral**, CPF/MF nº 481.649.761-72: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0821828-79.2018.8.12.0001; **3.2.**



Comarca de Jardim/MS: **3.2.1. 1ª Vara:** autos nº 0801685-23.2024.8.12.0013; **3.2.2. 2ª Vara:** autos nº 0002706-43.2019.8.12.0013;

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, 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 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, 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, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: Parcelado 1: Para bens adquiridos pelo valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC, além da garantia por hipoteca do próprio bem. A primeira parcela vencerá no prazo de 30 dias da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC). **Parcelado 2:** Para bens adquiridos pelo valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no



mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior. Poderá o licitante optar, caso queira, pela adoção dos critérios estabelecidos na opção de parcelado 1.

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/Termo de Alienação, 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. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

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 conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação 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. 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 tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Do acordo, remissão e adjudicação: Havendo acordo, remissão ou adjudicação, devidamente homologada pelo Juízo, após a inclusão do bem em hasta, o Leiloeiro Público Oficial, fará jus ao recebimento da comissão de 5% do valor da alienação ou, em não tendo ocorrido alienação, sobre o valor da proposta mínima prevista para a segunda etapa. Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Da preferência aquisitiva: É reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º 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 os executados e terceiros interessados não possuam advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não sejam encontrados para intimação pessoal (art. 889 do CPC), ficam os mesmos ciente da realização da alienação 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.

Campo Grande - MS, 10 de março de 2025.

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666