

## EDITAL DE LEILÃO

3ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande - MS.

**Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Doralina Pereira Alves dos Santos**, CPF/MF nº 692.716.071-04, **seu cônjuge, Carlos Alberto dos Santos**, CPF/MF nº 464.919.881-04, ambos com endereço na Rua Coronel Ponce 771, Centro, em Anastácio-MS; **dos adquirentes do imóvel, Jose Marcos Alves de Souza**, CPF/MF nº 773.112.301-44 e **Clecy Piffer**, CPF/MF nº 595.580.831-00, ambos com endereço na Rua Inocêncio Vitor, 1.319, Vila Santa Maria, Anastácio - MS; e demais interessados.

**Dr.(ª) Elisabeth Rosa Baisch**, Juiz(a) de Direito da 3ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande, 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 **0812220-26.2015.8.12.0110**, movido por **JJ Campos Transportes e Empreita Ltda. - Me** contra **Doralina Pereira Alves dos Santos**, 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.

**VALOR DA CAUSA:** R\$ 27.030,29 (vinte e sete mil, trinta reais e vinte e nove centavos), atualizado até 01 de fevereiro de 2022, conforme cálculo à fl. 361 dos autos.

### 1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **06 de junho de 2022** às 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **10 de junho de 2022** às 15:00 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 **20 de junho de 2022** às 15:00 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).

### 2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

**2.1. DESCRIÇÃO:** Um lote de terreno urbano sito à Rua Inocêncio Vitor, 1319, determinado sob o lote nº 08 da quadra nº 01 do bairro/loteamento Vila Santa Maria, na cidade de Anastácio-MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.064 do

Cartório de Registro de Imóveis de Anastácio-MS, possui área de 546,87 m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações: medindo 12,50 metros de frente para a Rua Inocêncio Vitor, por 43,75 m<sup>2</sup> da frente aos fundos, limitando-se pelo lado direito com os lotes 07, 06, 05 e parte do lote 04, lado esquerdo com o lote nº 09 e fundos com o lote nº 20. Observações do oficial de justiça: "O terreno é em topografia plana, livre de inundação. A rua é servida de rede de energia elétrica, água encanada e iluminação pública, apenas não possui pavimentação asfáltica, mas fica próxima à Rua João Leite Ribeiro. Todo murado com tijolos 8 furos nas divisas com os vizinhos. Uma parte da frente é fechada pela própria fachada da casa, e a outra com portão de ferro tipo grade. Nele está construída uma casa em alvenaria, aproximadamente 91,00 m<sup>2</sup> de área, dividida em três quartos, sala, cozinha e dois banheiros. Não possui laje e tem padrão simples de construção, apenas três cômodos forrados com madeira tipo pinus. É coberta por telha tipo francesa, piso interno misto entre cerâmica e cimento queimado tipo "vermelhão". Janelas tipo "vitrô". Possui varanda nos fundos, onde fica a área de serviço, e parte da lateral que serve de garagem, totalizando aproximadamente 39,00 m<sup>2</sup> de área aberta, coberta por telha tipo "Eternit" e piso de cerâmica".

**2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), conforme auto de avaliação datado de 16/11/2020, à fl. 288-289 dos autos.

**2.3. FIEL DEPOSITÁRIO:** O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Doralina Pereira Alves dos Santos, conforme termo de penhora datado de 05/12/2019, à fl. 258 dos autos.

**2.4. DÉBITOS:** Não há débitos de IPTU, conforme certidão negativa à fl. 359, emitida em 03/02/2022 pela Prefeitura Municipal de Anastácio-MS. Cadastro do imóvel na prefeitura municipal: 000003987.

**2.5. ÔNUS E RECURSO(S):** Não há ônus na matrícula imobiliária. Sobre o processo há embargos de terceiro, autos nº 0800052-79.2021.8.12.0110.

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

Constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Doralina Pereira Alves dos Santos**, CPF/MF nº 692.716.071-04: Juizado Especial Adjunto Cível da comarca de Aquidauana-MS: Processos nº 0001872-64.2019.8.12.0005 (baixado) e 0800480-51.2022.8.12.0005; Vara Única da comarca de Ribas do Rio Pardo-MS: Processos nºs 0000353-09.2020.8.12.0041 (baixado) e 0001217-13.2021.8.12.0001; 1ª Vara da Comarca de Anastácio-MS: Processos nºs 0000066-67.2007.8.12.0052 (julgado transitado) e 0800900-27.2013.8.12.0052 (suspensão); Juizado Especial Adjunto da Comarca de Anastácio-MS: Processos nºs 0000550-28.2020.8.12.0052 (baixado), 0001547-45.2019.8.12.0052 (baixado), 0001618-47.2019.8.12.0052 (baixado); 3ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande-MS: Processo nº 0802939-

07.2019.8.12.0110. Consta a seguinte distribuição que poderá referir-se a homônimo: 1ª Vara da Comarca de Anastácio-MS: Processos nº 0000450-20.2013.8.12.0052 (baixado).

#### **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](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);

**4.3. 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 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 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);

**4.9. 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 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 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);

**4.13. 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 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](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.

Campo Grande - MS, 25 de abril de 2022.

**Dr.(ª) Elisabeth Rosa Baisch**  
Juiz(a) de Direito  
*(assinado por certificação digital)*