

EDITAL DE LEILÃO

1ª 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), Juliana Carla Ortolan, CPF/MF nº 008.690.121-42; do(s) donatários constantes na doação registrada sob o R. 09 da matrícula do imóvel objeto do leilão, Pablo Khamil Ortolan Abrahão e Icaro Hamad Ortolan Abrahão, menores, representados por sua genitora, Juliana Carla Ortolan, CPF/MF nº 008.690.121-42; da usufrutuária do imóvel constante no R-10 e também executada, Juliana Carla Ortolan, CPF/MF nº 008.690.121-42; e demais interessados.

Dr.(ª) Rafael Condé Tostes, Juiz(a) de Direito em substituição legal na 1ª 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 Execução de Título Extrajudicial nº **0813681-62.2017.8.12.0110**, movido por **Acqua Lazer Piscinas e Aquecedores** contra **Juliana Carla Ortolan**, 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 Sambugarí 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\$ 22.320,97 (vinte e dois mil, trezentos e vinte reais e noventa e sete centavos), atualizado até 31 de dezembro de 2020, conforme cálculo à fl. 185 e 192-203 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **21 de junho de 2022** às 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **27 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 **08 de julho 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 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 Candido Portinari, determinado sob o lote nº 15 da quadra nº 06 do bairro/loteamento Jardim Cabral, na cidade de

Campo Grande-MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 86.024 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Grande-MS, possui área de 360,00 m² e as seguintes confrontações: medindo 12,00 metros de frente por 30,00 metros de frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo pela frente com a Rua Candido Portinari; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 14; do lado esquerdo, com o lote 16; e pelos fundos, com o lote 4. Conforme Averbação nº 08 da matrícula, o imóvel está localizado com frente para a Rua Cândido Portinari, lado ímpar, a 39,00 metros da Rua Comendador Joaquim Luiz Franco, possuindo as seguintes medidas e confrontações: frente: medindo 12,00 metros, com a Rua Cândido Portinari; fundo: medindo 12,00 metros, com o lote 4; lado direito: medindo 30,00 metros, com o lote 16; lado esquerdo: medindo 30,00 metros com o lote 14, área total de 360,00 metros quadrados, conforme certidão de medidas e confrontações nº 2469/2020, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana - SEMADUR, através do processo nº 50745/2020-46 em 30.06.2020. **Observações do oficial de justiça avaliador:** Imóvel desocupado, sem benfeitoria, sem rede de energia elétrica, sem vizinhos, área isolada.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), conforme auto de avaliação datado de 30/08/2021, à fl. 217 dos autos.

2.3. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 64.781,05 (sessenta e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e cinco centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo IGP-M/FGV até 01/05/2022, juntado aos autos.

2.4. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Juliana Carla Ortolan, conforme auto de avaliação/penhora datado de 30/08/2021, à fl. 218 dos autos.

2.5. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo à fl. 251-256, emitido em 31/01/2022 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, no valor de R\$ 2.197,12. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 23720050153.

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. 10** - em 03/08/2020 - **USUFRUTO VITALÍCIO** - À vista da Escritura Pública lavrada pelo 1º Serviço Notarial de Campo Grande-MS, em 17.07.2020, livro 531-E, fls. 122/123-V, é feito o presente registro para consignar que a outorgante doadora constante no R. 09 desta matrícula, Juliana Carla Ortolan, já qualificada, reserva para si o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula. O valor do ITCD referente à doação registrada sob nº 09 foi isento, nos termos do artigo 126, inciso I, da Lei nº 1.810/1997, alterada pela Lei nº 4.759/2015; quando do cancelamento ou renúncia do usufruto, deverá recolher 1/3 do valor do imóvel;

- **Av. 11** - em 12/11/2021 - À vista da Sentença, expedida dos autos nº 0813681-62.2017.8.12.0110, ação de Execução de Título Extrajudicial, subscrito e assinado digitalmente pelo Juiz de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Central de Campo Grande-MS, Vitor Luis de Oliveira Guibo, em 02.03.2021, é feita a presente averbação para consignar a **INEFICÁCIA da doação constante no R.09 desta matrícula**, por reconhecimento de fraude à execução, em relação ao feito;

- **R. 12** - em 12/11/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0813681-62.2017.8.12.0110, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande-MS, movido por Acqua Lazer Piscinas e Aquecedores contra Juliana Carla Ortolan.

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada à fl. 243 dos autos, constam as seguintes ações em nome do(a) executado(a) Juliana Carla Ortolan, CPF/MF nº 008.690.121-42: autos nº 0805308-44.2018.8.12.0001(suspenso) (1404077-33.2018.8.12.0000), em trâmite na 6ª Vara Cível da comarca de Campo Grande-MS; e autos nº 0813681-62.2017.8.12.0110, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande-MS. Conforme certidão de distribuição do TRT da 24ª Região-MS, consta a seguinte ação em nome do(a) executado(a) Juliana Carla Ortolan: Processo nº 0024434-49.2020.5.24.0005, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Campo Grande-MS. Conforme certidão de distribuição da Justiça Federal de Mato Grosso do Sul, juntada à fl. 240-241 dos autos, não há ação em nome do(a) executado(a) Juliana Carla Ortolan.

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, subrogam-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 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;

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 alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a

comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação (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, 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.

Campo Grande - MS, 12 de maio de 2022.

Dr.(º) Rafael Condé Tostes

Juiz(a) de Direito em substituição legal
(assinado por certificação digital)