

EDITAL DE LEILÃO

3ª Vara Cível da comarca de Corumbá - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Espólio de Orozimbo Garcia Decenzo, CPF nº 052.451.258-20, **representado pela viúva meeira e inventariante Neusa Simonato Decenzo**, CPF nº 506.633.051-87, com endereço na Rua José Bonifácio, 346, Vila Planalto, CEP 79009-010, Campo Grande - MS; **do(s) credor hipotecário constante no R-05 do objeto do leilão, Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.**, CNPJ 33.700.394/0001-40, com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo - SP; e demais interessados.

Dr. André Luiz Monteiro, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Corumbá, 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 **0002030-14.1999.8.12.0008 - 01**, movido por **Cleonice Rondon de Oliveira e outros** contra **Espólio de Orozimbo Garcia Decenzo**, 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\$ 193.418,81 (cento e noventa e três mil, quatrocentos e dezoito reais e oitenta e um centavos), conforme cálculo atualizado até 31 de julho de 2022, juntado às fls. 764-767 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **03 de julho de 2023** às 15:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **07 de julho de 2023** às 15:30 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 **17 de julho de 2023** às 15:30 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 **65% 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: Lote de terreno urbano sito à Rua Minas Gerais, 315, determinado sob o lote nº 06 da quadra J (atual quadra nº 157 do cadastro imobiliário da prefeitura), do (atual bairro Popular Nova), Corumbá - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.060 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Corumbá - MS, (registro anterior transcrição nº 327), medindo 13,60 metros de frente por 30,60 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, com área total de 416,16 m², e limitando-se: ao norte com o lote 21 da Alameda Dr. João Leite de Barros; ao sul com a rua Minas Gerais; ao nascente com a Alameda Dr. João Leite de Barros, com a qual faz esquina; e ao poente, com o lote 07 da Rua Minas Gerais. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbção nº 03** - em 13/07/1981 - Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Corumbá, em 09 de julho de 1981, em parte do imóvel constante da presente matrícula foi construída uma casa placada sob o número 317, com as seguintes características: 01 (um) quarto de 3,50m x 3,00m; 01 (uma) sala de 3,50m x 3,50m; 01 (um) hall de 1,20m x 0,90cm; 01 (um) banheiro de 2,50m x 1,50m; 01(um) quarto de 3,50m x 3,50m; 01(uma)cozinha de 4,00m x 3,50m; 01 (uma) área de 1,20m x 3,50m. Total da área construída 69,83 m². Tendo sido apresentado o CQ (Certificado de Quitação) sob o número 544666, expedido pelo IAPAS, em 07 de julho de 1981. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbção nº 04** - em 27/06/1989 - Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Corumbá, em 21 de junho de 1989, em parte do imóvel constante da presente matrícula foi construído uma casa placada sob o nº 2.506 com os seguintes características: 01 salão comercial com 2 banhos internos, com 274,40 m² de área construída, tendo sido apresentado Certidão Negativa de Débito (CND), expedida pela Agência do Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social (IAPAS), na cidade de Corumbá, sob o nº 611335 - PCND nº 000076, em 22/06/1989. **Observações do oficial de justiça avaliador:** “Um imóvel descrito na matrícula nº 1.060 do Cartório de Registro de Imóveis de Corumbá - MS, contendo uma casa e um salão comercial, sendo que a casa possui: dois quartos, uma sala, um hall, um banheiro, uma varanda, uma cozinha, perfazendo 68,83 m² construídos, e salão possui, 274,40 m², com dois banheiros internos. Características: Trata-se de imóveis feitos em alvenaria, de padrão médio/normal, com serviços de infraestrutura como: rede de energia elétrica, água, telefonia, coleta de lixo, linhas de ônibus. Aparentemente em razoável estado de conservação, pois não teve acesso ao interior dos imóveis. Localização/Características: O imóvel está localizado no bairro Popular Nova, na parte alta da cidade, um tanto afastado do Centro da cidade, em esquina, entre ruas lajotada e asfaltada, servido de infraestrutura, como: serviços de rede de água, energia elétrica, telefonia, internet, coleta de lixo, transporte público (pontos e linhas de ônibus), etc.”

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 363.835,84 (trezentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), o qual foi obtido pelo valor atribuído à área remanescente do terreno (R\$ 327,12 por m², multiplicado por 280,16 m² = R\$ 91.645,93) somado ao valor da construção comercial (R\$ 272.189,91). **Observação:** Dos valores constantes na avaliação de fl. 795/801 (datada de 20/10/2022), excluiu-se o valor da casa e de

sua respectiva área de terreno (136,00 m²), visto que esta foi objeto de ação de usucapião julgada procedente (ver item 2.5 deste edital).

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) Orozimbo Garcia Decenzo, conforme o auto de arresto e depósito datado de 24/03/2010, à fls. 252 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU, conforme demonstrativo juntado à fl. 823-825 dos autos, emitido em 07/03/2023 pela Prefeitura Municipal de Corumbá/MS, no valor de R\$ 76.471,95. Cadastro do imóvel na prefeitura municipal: 027515013. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 01008157007000.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o imóvel há ação de usucapião, autos nº 0000546-75.2014.4.03.6004, em trâmite na 1ª Vara Federal de Corumbá - MS, incidente sobre a residência situada na fração de 136,00 m² do lote de terreno do imóvel, cuja área total é de 416,16 m². A ação foi julgada procedente, conforme cópia da sentença juntada à fl. 772-778 dos autos. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 05/1.060** - 30/12/1996 - **HIPOTECA** - em primeiro grau em favor da UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 33.700.394/0001-40;

- **R. 06/1.060** - 30/11/1998 - **ADITIVO À HIPOTECA R. 05** - Para constar aditamento, prorrogação de prazo, alteração de cláusula e manutenção de garantia hipotecária.

- **R. 07/1.060** - 13/08/2010 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0000601-41.2005.4.03.6004 (numeração antiga nº 2005.60.04.000601-0), em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Corumbá - MS, movida pela Fazenda Nacional contra OG Decenzo ME, CNPJ nº 15.567.431/0001-01;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS juntada à fl. 826-827 dos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Orozimbo Garcia Decenzo, CPF nº 052.451.258-20: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Execução Fiscal: autos nº 0801922-48.2019.8.12.0008 e 0105433-47.2009.8.12.0008; **3.2.** Comarca de Corumbá/MS: **3.2.1:** 1ª Vara Cível: autos nº 0003194-57.2012.8.12.0008; **3.2.2:** Vara de Fazenda Pública e de Registros Públicos: autos nº 0802278-14.2017.8.12.0008, 0000843-19.2009.8.12.0008, 0004885-82.2007.8.12.0008, 0007388-42.2008.8.12.0008, 0012487-61.2006.8.12.0008, 0013645-54.2006.8.12.0008 e 0802713-61.2012.8.12.0008; **3.2.3:** 3ª Vara Cível: autos nº 0000765-06.2001.8.12.0008 e 0002030-14.1999.8.12.0008.

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: 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, 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);

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 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). O arrematante só será imitado na posse do bem arrematado depois da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega. Saliente-se que, para a expedição da carta de arrematação, é ônus da arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto do artigo 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, 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, 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.

Corumbá - MS, 19 de maio de 2023.

Dr. André Luiz Monteiro
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)