

## 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 0824040-83.2012.8.12.0001**

**Exequente:** Vibra Energia S/A atual razão social da Petrobrás Distribuidora S/A.

**Executado:** Auto Posto e Serviço Dez Ltda ME e outros.

**Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Auto Posto e Serviços Dez Ltda - ME**, CNPJ/MF n.º 12.537.930/0001-68, com endereço na Rua Dolores, 381, Vila Espanhola, CEP 79.100-150, Campo Grande - MS; **Adel Paim Filho**, CPF/MF n.º 442.541.721-68, com endereço na Rua Eduardo Santos Pereira, 934, apto 1502, São Francisco, CEP 79010-030, Campo Grande - MS; **Cristiane Sanches Loureiro Paim**, CPF/MF n.º 495.233.681-68, com endereço na Rua Pedro Celestino, 1550, apto 1.102, Centro, CEP 79002-371, Campo Grande – MS; **Espólio Lino Brito Loureiro (processo de inventario nº 0820789-08.2022.8.12.0001)**, CPF/MF nº 004.203.791-34, representado pela inventariante **Zeferina Sanches Loureiro**, CPF/MF nº 580.044.401-34, com endereço na Rua Pedro Celestino, 1550, apto. 1.103, Centro, Campo Grande - MS, CEP 79.002.371; e demais interessados.

**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. 461 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](http://www.selectleiloes.com.br), e conforme as condições de venda constantes neste edital.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 1.240.363,19 (um milhão, duzentos e quarenta mil, trezentos e sessenta e três reais e dezenove centavos), conforme cálculo às fls. 335-336 dos autos.

### 1. DATA DA ALIENAÇÃO

Na 1ª Oferta, com início/publicação dos anúncios no dia 05 de março de 2024 às 15:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia **24 de maio de 2024** às 15:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) o(s) bem(ns) a quem ofertar a maior proposta, por valor igual ou superior ao valor de avaliação, observadas as demais condições de venda. Caso não haja proposta, a 2ª Oferta seguir-se-á, a partir do encerramento da 1ª oferta e com término no dia **03 de junho de 2024** às 15:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem ofertar maior proposta, por valor igual ou superior a 60% do valor de avaliação,

observada as demais condições de venda. A alienação somente será encerrada nas datas designadas ao término das respectivas ofertas. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br).

## **2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**2.1. DESCRIÇÃO:** Lote de terreno urbano sito à Rua Dom Aquino, 1409, determinado sob o lote nº 119 (na ficha cadastral da prefeitura consta nº 235, complemento L. 119) da quadra nº 34, do bairro Centro, na cidade de Corumbá - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.757 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Corumbá - MS, com frente ao norte e fundos para o sul, que mede 13,90 metros, de frente por 72,60 metros de fundos, limitando-se: ao norte, ou frente, com a Rua Dom Aquino; ao sul, ou fundos, com os fundos do lote nº 120 da Rua Cuiabá; ao nascente com o prédio nº 1.401 e ao poente com prédio nº 1.419. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "Edificação-Benfeitorias: Imóvel residencial (casa) de alvenaria, de construção antiga; piso antigo hidráulico; azulejos antigos; não possui laje; telha de cerâmica; forro antigo em péssimo estado de conservação; pintura antiga; possui 05 (cinco) suítes com armários embutidos; área externa dos fundos com piscina, churrasqueira, banheiro, varanda e lavanderia; quintal de terra aos fundos; garagem para 03 (três) carros; 01 (uma) sala; 01 cozinha; 01 (uma) copa/sala de jantar; 01 (um) banheiro. Observação 1: Pelas precárias condições que o imóvel apresenta, não pude adentrar ao seu interior, pois segundo informações da imobiliária, está fechado há muito tempo, sem manutenção, com risco de desabamento do forro do telhado, muita poeira e sujeira, infiltração/mofo, totalmente insalubre. Observação 2: As fotos acima foram tiradas pela Imobiliária Corumbá Imóveis no período em que havia morador na casa, pois atualmente a casa encontra-se desocupada e fechada há um certo tempo; sem manutenção; sem pintura; com infiltrações; forro comprometido quase desabando; telhas quebradas; inúmeros reparos a serem feitos; piso/azulejo quebrados; rachaduras; muito suja. Localização/Características: O imóvel está localizado na região central da cidade, constituída por comércio e residências, em via de acesso à Rodovia Ramón Gomez que liga o Brasil à Bolívia, em rua pavimentada/asfaltada, servido de infraestrutura, como: serviços de rede de água, energia elétrica, telefonia, internet, coleta de lixo, transporte público (pontos e linhas de ônibus), minimercados, conveniências e padarias, escolas/creches, posto de combustível, praças, etc.".

**2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), conforme o laudo de avaliação de fls. 445-456, datado de 06/06/2023.

**2.3. FIEL DEPOSITÁRIO:** O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o executado Auto Posto e Serviços Dez Ltda - ME, CNPJ/MF nº 12.537.930/0001-68, conforme o termo de penhora datado de 20/07/2015, à fl. 112 dos autos.

**2.4. DÉBITOS:** Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 23/09/2023 pela Prefeitura Municipal de Corumbá/MS no valor de R\$ 5.051,62. Inscrição imobiliária: 01001034235000. Cadastro: 022707049.

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

- **R. 02/1.757** - em 31/05/2011 - **HIPOTECA** - em 1º grau, em favor da Vibra Energia S.A. (atual denominação de Petrobras Distribuidora S/A), CNPJ/MF nº 34.274.233/0001-02;
- **R. 03/1.757** - em 13/08/2015 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0824040-83.2012.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Vibra Energia S.A. (atual denominação de Petrobras Distribuidora S/A), contra Auto Posto e Serviço Dez Ltda ME e outros.;

### **3. AÇÕES CÍVEIS 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) Auto Posto e Serviço Dez Ltda ME, CNPJ nº 12.537.930/0001-68: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0822927-94.2012.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0824040-83.2012.8.12.0001; **3.1.3.** Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0900988-27.2016.8.12.0001; **3.1.4.** Vara Execução Fiscal Municipal: autos nº 0922696-70.2015.8.12.0001; **3.1.5.** 2ª Vara de Direitos Difusos, Coletivos e Individuais Homogêneos: autos nº 0028783-04.2014.8.12.0001; **3.1.6.** 5ª Vara Criminal: autos nº 0031984-72.2012.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos, constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) Auto Posto e Serviço Dez Ltda ME, CNPJ nº 12.537.930/0001-68: **3.2.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 1ª Vara do Trabalho: autos nº 0000665-73.2010.5.24.0001, 0000977-15.2011.5.24.0001; **3.2.2.** 2ª Vara do Trabalho: autos nº 0103200-14.2009.5.24.0002, 0000491-61.2010.5.24.0002, 0000491-61.2010.5.24.0002, 0103200-14.2009.5.24.0002; **3.2.3.** 5ª Vara do Trabalho: autos nº 0102100-15.2009.5.24.0005; **3.2.4.** 6ª Vara do Trabalho: autos nº 0000511-06.2011.5.24.0006. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Adel Paim Filho, CPF nº: 442.541.721-68: **3.3.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.3.1.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0037789-60.1999.8.12.0001, 0824040-83.2012.8.12.0001; **3.3.2.** Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0949930-51.2020.8.12.0001, 0900988-27.2016.8.12.0001; **3.3.3.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais

Incidentes: autos nº 0822927-94.2012.8.12.0001, 0040642-85.2012.8.12.0001; **3.3.4.** Vara Execução Fiscal Municipal: autos nº 0906109-70.2015.8.12.0001, 0037137-43.1999.8.12.0001; **3.3.5.** 2ª Vara de Direitos Difusos, Coletivos e Individuais Homogêneos: autos nº 0028783-04.2014.8.12.0001; **3.3.6.** 5ª Vara Criminal: autos nº 0031984-72.2012.8.12.0001; **3.3.7.** 14ª Vara Cível: autos nº 0017186-58.2002.8.12.0001; **3.4.** Comarca de Terenos/MS: **3.4.1.** Vara Única: autos nº 0800107-64.2017.8.12.0047. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos, constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) Adel Paim Filho, CPF nº 442.541.721-68; **3.5.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.5.1.** 1ª Vara do Trabalho: autos nº 0000665-73.2010.5.24.0001, 0000977-15.2011.5.24.0001; **3.5.2.** 2ª Vara do Trabalho: autos nº 0103200-14.2009.5.24.0002, 0000491-61.2010.5.24.0002, 0000491-61.2010.5.24.0002, 0103200-14.2009.5.24.0002; **3.5.3.** 5ª Vara Do Trabalho: autos nº 0102100-15.2009.5.24.0005; **3.5.4.** 6ª Vara do Trabalho: autos nº 0000511-06.2011.5.24.0006. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Cristiane Sanches Loureiro Paim, CPF nº: 495.233.681-68; **3.6.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.6.1.** 2ª Vara de Família e Sucessões: autos nº 0820789-08.2022.8.12.0001; **3.6.2.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0822927-94.2012.8.12.0001; **3.6.3.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0824040-83.2012.8.12.0001; **3.6.4.** Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0900988-27.2016.8.12.0001; **3.6.5.** Vara Execução Fiscal Municipal: autos nº 0906109-70.2015.8.12.0001, 0037137-43.1999.8.12.0001; **3.6.6.** 2ª Vara de Direitos Difusos, Coletivos e Individuais Homogêneos: autos nº 0028783-04.2014.8.12.0001; **3.6.7.** 14ª Vara Cível: autos nº 0017186-58.2002.8.12.0001; **3.6.8.** 12ª Vara Cível: autos nº 0017185-73.2002.8.12.0001; **3.6.9.** 5ª Vara Cível: autos nº 0017187-43.2002.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos, constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) Cristiane Sanches Loureiro Paim, CPF nº: 495.233.681-68; **3.7.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.7.1.** 1ª Vara do Trabalho: autos nº 0000665-73.2010.5.24.0001, 0000977-15.2011.5.24.0001; **3.7.2.** 2ª Vara do Trabalho: autos nº 0103200-14.2009.5.24.0002, 0000491-61.2010.5.24.0002, 0000491-61.2010.5.24.0002, 0103200-14.2009.5.24.0002; **3.7.3.** 5ª Vara do Trabalho: autos nº 0102100-15.2009.5.24.0005; **3.7.4.** 6ª Vara do Trabalho: autos nº 0000511-06.2011.5.24.0006. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Lino Britto Loureiro, CPF nº 004.203.791-34; **3.8.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.8.1.** Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior: autos nº 0806252-59.2017.8.12.0008, 0802447-98.2017.8.12.0008, 0831058-09.2022.8.12.0001, 0801347-

50.3013.8.12.0008; **3.8.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0037789-60.1999.8.12.0001, 0060609-24.2009.8.12.0001, 0824040-83.2012.8.12.0001; **3.8.3.** 2ª Vara de Família e Sucessões: autos nº 0820789-08.2022.8.12.0001; **3.10.** Comarca de Dois Irmãos do Buriti/MS: **3.10.1.** Vara Única: autos nº 0000007-08.2009.8.12.0053. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Zeferina Sanches Loureiro, CPF nº: 580.044.401-34: **3.11.1.** 2ª Vara de Família e Sucessões: autos nº 0820789-08.2022.8.12.0001; **3.11.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0060609-24.2009.8.12.0001, 0824040-83.2012.8.12.0001.

#### **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](http://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% 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 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, subrogam-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:** 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);

**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 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. 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 conterá 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 depósitos que tiver feito: se provar, nos 10 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 20% 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 (decisão de fl. 463 e art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**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](mailto:contato@selectleiloes.com.br), site [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br) e fone (67) 99968-8185.  
Campo Grande - MS, 06 de março de 2024.

MAURICIO SAMBUGARI  
APPOLINARIO:06745852837

Assinado de forma digital  
por MAURICIO SAMBUGARI  
APPOLINARIO:06745852837  
Dados: 2024.03.06 17:17:22  
-03'00'

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