



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0802941-08.2022.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente(s): Ana Paula de Araújo Cafure, Carla Guedes Cafure, Evandro E. Rodrigues, José Cafure Neto, Patrícia Dias Neder Cafure, Pedro Elias Neder Cafure, Regiane Cristina de Araújo Cafure e Renata Laís de Araújo Cafure

Executado(s): Neide Maria de Barros Chagas e Valdomiro Júnior Andrade de Barros

A Dra. Sueli Garcia, Juíza de Direito da 10ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande/MS, com endereço Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco III - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3574, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-10vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Mauricio Sambugari Appolinario, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 48, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, o bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 17 de março de 2025, às 14 horas (horário de Mato Grosso do Sul)

2º LEILÃO – 21 de março de 2025, às 14 horas (horário de Mato Grosso do Sul)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.selectleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 14 horas (horário de Mato Grosso do Sul), do **dia 17/03/2025, com término às 14 horas (horário de Mato Grosso do Sul), do dia 21/03/2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO sem interrupção e com término **no dia 28/03/2025, às 14 horas (horário de Mato Grosso do Sul)**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1- O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel urbano situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 2112, no bairro Jardim Vila Cidade, em Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 165.665, Liv. 02, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS. Conforme informações constantes na matrícula imobiliária, o terreno mede 9,00 metros de frente à rua referida, por 28,00 metros ditos da frente aos fundos, e área total de 252,00 m², limitando-se: ao Norte, com a Rua Barão do Rio Branco; ao Sul, com propriedade de Irineu Brandão; ao Nascente, com imóvel de Luiz Ceciliano Vilares; e ao Poente, com Modesto Marcos da Costa. Registro anterior: Transcrição 98.409, Livro 03-BS, fls. 101, em 01/11/1973, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS. Informações constantes no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de f 1182-1217 (avaliação homologado pelo juízo às fls. 1271-1273): **IMÓVEL AVALIANDO:**

Modelo 504854 -M12643 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 2º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3574, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-10vciv@tjms.jus.br





objeto deste PTAM, imóvel avaliando, salão comercial com uma estrutura de alvenaria sólida e com acabamento com material de boa qualidade disponibilizado, instalações hidráulicas e elétricas adequadas para a uso regular, na Rua Barão do Rio Branco nº 2112, centro e sub esquina da Rua José Antônio, e área total de 252,00 metros quadrados, conforme certidão da matrícula, no nível plano da via, ocupação do solo no percentual de cobertura e permeabilização exigidos nas diretrizes adequadas para regularização. Projeto e Alvará de obra concedido a solicitação, tudo adequado ao plano diretor. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - SOBRE O TERRENO:** Frente: 9,00 m; Orientação cardeal: norte; Extensão: 28,00 m; Topologia: Plano; Posição: Sub esquina; Formato: Retangular; Rumo: Sudoeste. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - SOBRE A EDIFICAÇÃO:** Tipologia: Comercial; Pavimentos: 2; Posição da rua: Mesmo nível; Idade: 30 anos; Idade aparente: 15 anos; Aspecto geral: Médio Padrão; Frente: única. Imóvel avaliando edificado em um terreno plano, com salão, cozinha, wc e mezanino. Com construção sólida, bom acabamento, em ótima localização. **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:** O imóvel avaliando está situado na região urbana, no centro da cidade de Campo Grande - MS, de região comercial, na Rua Barão do Rio Branco, nº 2112 de via de mão única com movimentação grande de veículos, sendo um corredor de ligação no centro, possuindo na região boa disponibilidade de comércio, farmácias, academias, floriculturas, lojas, hospitais, clínicas, padaria e outros comércios local. O imóvel possui área construída de 281,73 m² (duzentos e oitenta e um metros e setenta e três centímetros quadrados) conforme cadastro da prefeitura municipal juntado à fl. 1214 dos autos. Observação desta gestora de leilões: Embora conste na descrição da matrícula imobiliária que o imóvel está situado na Rua Barão do Rio Branco nº 1180, observa-se do cadastro imobiliário da prefeitura municipal, e da avaliação homologada nos autos, que a numeração predial do imóvel é 2112.

2.1 - As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico <www.selectleiloes.com.br>, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIA: O bem está depositado com a executada Neide Maria de Barros Chagas, CPF/MF nº 200.074.341-20, conforme termo de penhora datado de 19/10/2022, à fl. 1112 dos autos.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.335.982,00 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais), conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica datado de 18/01/2024, às fls. 1182-1217 dos autos.

5) ÔNUS/DÉBITOS: há débitos de IPTU no valor de R\$ 1.696,60, conforme demonstrativo juntado aos autos, emitido em 28/10/2024 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS. Inscrição municipal: 5460020184; Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o bem recai o seguinte ônus constante na matrícula imobiliária: - **R. 06/165.665** - em 14/11/2022 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0802941-08.2022.8.12.0001, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Carla Guedes Cafure e outros contra Neide Maria de Barros Chagas e outro; **CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÃO:** consta em nome da executada **Neide Maria de Barros Chagas**, CPF nº 200.074.341-20, os autos nº 0802941-08.2022.8.12.0001 em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos; consta a seguinte ação cível em nome do executado **Valdomiro Júnior Andrade de Barros**, CPF/MF nº 221.056.381-04, autos 0802941-08.2022.8.12.0001 em trâmite na 10ª Vara Cível Comarca de Campo Grande/MS. **5.1** – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.



6) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **6.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **6.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

7) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **7.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **7.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **7.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **7.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.6** – O valor do bem arrematado deverá ser depositado 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.

8) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **8.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **8.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível no seu escritório 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**, para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.5** – 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 (arts. 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, nos termos do art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. **8.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017). **8.8** – A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (expedido após o recolhimento das custas judiciais da diligência), 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);

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) Neide Maria de Barros Chagas e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário do imóvel e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Maria Madalena Conte, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Campo Grande/MS, 10 de fevereiro de 2025.

Sueli Garcia

Juíza de Direito

(assinado por certificação digital)