



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0818665-81.2024.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Alienação Judicial

Exequente(s): Roselandia Angelo dos Santos

Executado(s): Rayssa Angelo Lechner dos Santos e Viller Lechner dos Santos

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s requerido(a)s, Viller Lechner dos Santos, CPF/MF nº 020.443.221-96, com endereço na Rua Assis Saueia, 72, Bairro Jardim Pênfigo, CEP: 79077-010, Campo Grande - MS; **Rayssa Angelo Lechner dos Santos**, CPF/MF nº 049.293.871-75, com endereço na Rua Assis Saueia, 72, Bairro Jardim Pênfigo, CEP 79077-010, Campo Grande - MS; e demais interessados;

Dr. Walter Arthur Alge Netto, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível Residual 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 **0818665-81.2024.8.12.0001**, movido por **Roselandia Angelo dos Santos** contra **Viller Lechner dos Santos e outra**, 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.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **10 de junho de 2025** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **16 de junho de 2025** a partir das 14:00 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 **23 de junho de 2025** a partir das 14:00 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: Direitos sobre o imóvel urbano situado na Rua Assis Saueia, 72, designado por lote nº 20 (vinte) da quadra nº 20 (vinte), do loteamento denominado Jardim Pênfigo, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 03/44.383 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro anterior nº 06/37.820, livro 02, em 14/02/1992, em maior proporção e desmembramento averbado sob nº 08/37.820, livro 02, em 12/03/1997), medindo e limitando-se: frente, 10,00 metros com a Rua Assis Saueia; fundos, 10,00 metros com o lote 05; lado direito, 20,00 metros com o lote 21; lado esquerdo, 20,00 metros com o lote 19 e área total de 200,00 metros quadrados. **Observações do oficial de justiça avaliador referente à avaliação de fl. 126:** "contendo uma casa de alvenaria, com área construída de 69,90 metros quadrados, sem pintura, rebocada, contendo dois quartos, banheiro, sala, cozinha, com piso, varanda, cac forrada com gesso, telha de Eternit, portão de grade entre a casa e o muro, calçada, portas de





quartos em péssimo estado de conservação, pintada por dentro, porém, com alguns locais sem pintura, janela tipo vitrô, fundos com parte sem calçada, frente com calçada em péssimo estado de conservação”. **Observação desta empresa gestora de leilões:** Conforme decisão de fl. 278 a alienação refere-se aos direitos sobre o imóvel, e não sobre o imóvel em si, de modo que o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos das partes perante a Agência Municipal de Habitação de Campo Grande. O imóvel encontra-se quitado junto à referida agência, conforme documentos denominados “Autorização para escritura definitiva” e “Certidão de Beneficiário”, juntados às fls. 142-143 dos autos.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação datado de 10/10/2019, à fl. 126 dos autos.

2.3. DÉBITOS: Conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 12/03/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, há débitos de IPTU no valor de R\$ 8.572,40. Inscrição municipal: 14341830738;

2.4. ÔNUS: Sobre o processo não há recursos pendentes de julgamentos. Não há ônus constantes na matrícula imobiliária.

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) **Viller Lechner dos Santos**, CPF/MF nº 020.443.221-96: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0818665-81.2024.8.12.0001 e 0834426-36.2016.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Rayssa Angelo Lechner dos Santos**, CPF/MF nº 049.293.871-75: **3.2.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 4ª Vara Cível: autos nº 0818665-81.2024.8.12.0001 e 0834426-36.2016.8.12.0001;

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 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 pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, 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, remissão e adjudicação: Em caso de adjudicação do bem, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, cuja importância será suportada pelo autor. Em caso de remissão (art. 826, NCPC), acordo entre as partes depois da intimação do leiloeiro nomeado pelo Juízo, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, cuja importância será suportada pela requerida (conforme decisão de fl. 279). Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado, remissão ou adjudicação após a realização da alienação será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10 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);

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, 16 de maio de 2025.

Walter Arthur Alge Netto
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)