

**EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR – BEM IMÓVEL**

**Processo nº 0831781-09.2014.8.12.0001**

**Classe: Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente(s): FERNANDO CEZAR BARBOSA**

**Executado (s): LUANA AIRA RIBEIRO ANDRADE E SALVADORA RIQUELME.**

Dr. Cássio Roberto dos Santos, Juiz de Direito da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da comarca de Campo Grande/MS, Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande/MS - E-mail: [1vet.extra@tjms.jus.br](mailto:1vet.extra@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 a Sra. Regina Aude Leite de Araujo Silva, Corretora Credenciada, regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 13, e devidamente credenciada na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos, respeitado o feriado forense:

**1ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** – encerramento em **07/06//2024** a partir das 12horas (horário de Brasília)

**2ª ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** – encerramento em **30/08/2024** a partir das 12horas (horário de Brasília)

**1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** O leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: [www.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.com.br), devendo os lances serem feitos pela internet com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital no Diário Oficial/Átório do Fórum, com **encerramento da 1ª Alienação, a partir das 12horas (horário de Brasília) do dia 07/06/2024**, 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 na 1ª ALIENAÇÃO, seguir-se-á ao 2ª ALIENAÇÃO, sem interrupção, e com término a partir de 12horas (horário de Brasília) do dia 30/08/2024**, 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** - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento da Alienação por Iniciativa Particular 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(S) BEM(NS): IMÓVEL – LOTE DE TERRENO DETERMINADO 04 (QUATRO) DA QUADRA 36 (TRINTE E SEIS) DO JARDIM IMÁ**, na capital de Campo Grande/MS, medindo 13,00 metros de frente por 32.00 metros da frente aos fundos, perfazendo a área total de 416,00 metros quadrados, limitando-se frente para a Rua Guanabara; fundos com o lote 15; lado direito com o lote 03; e lado esquerdo com o lote 05. **REGISTRO ANTERIOR:** Originária da matrícula N. 47.543, Lv 02, da 1ª CRI local. **O dito imóvel está averbado às margens da matrícula imobiliária n. 64.161 do CRI da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS, em fls.290/291 emitidas em 05 de maio de 2023.**

**3) ESTADO DO IMÓVEL DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS):** No imóvel encontra-se edificado uma residência de alvenaria coberta com telhas romanas, e varanda lateral com telhas de Eternit, contendo uma

suíte, um quarto sala, cozinha, WC social, área de serviço, piso vitrificado, forro de PVC em toda a residência, quintal murado portão de ferro para carro e portão de ferro social, quintal todo de chão batido, com as seguintes benfeitorias: rede de água esgoto e asfalto, consoante Auto de Avaliação sob fls.129 de 11 de novembro de 2019.

**3.1) O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.**

**4) VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel foi avaliado em 11 de novembro de 2019 e seu valor foi corrigido pelo índice de correção monetária até o dia 01 de março de 2023, tendo percebido após atualização o valor de R\$ 282.915,23 (duzentos e oitenta e dois mil novecentos e quinze reais e vinte e três centavos), em fls.259.

**5) ÔNUS SOBRE O BEM A SER ALIENADO: R.01-M.64.161 - P.124.716-26/06/2015 – EXECUTADA: SALVADORA RIQUELME e outro. EXEQUENTE: FERNANDO CEZAR BARBOZA. TÍTULO: Arresto (50% do imóvel). FORMA DO TÍTULO: Termo de Arresto extraído dos autos n. 0831781-09.2014.8.12.0001, de Execução de Título Extrajudicial, expedido pela 7ª Vara Cível de Competência Residual da Comarca de Campo Grande/MS, em 25/06/2015. VALOR: Valor: R\$ 10.875,14 (dez mil oitocentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos).**

**6) DÉBITOS DE IMPOSTOS:** R\$ 31.883,62 (trinta e um mil oitocentos e oitenta e três reais e sessenta e dois centavos), referentes a Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, junto a Fazenda Pública Municipal, em fls.292-293, válida até 19 de julho de 2023.

**6.1 - Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não respondendo por estes o Arrematante, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.**

**7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** R\$ 32.167,48 (trinta e dois mil cento e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos), em fls.155-158, atualizados até 07/08/2020.

**8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): NELSON DE BARROS LIMA FILHO – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0941964-66.2022.8.12.0001 (SUSPENSO); SALVADORA RIQUELME – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0831781-09.2014.8.12.0001.**

**9) CONDIÇÕES DE VENDA: 9.1) O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do leilão judicial eletrônico (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); 9.2) O pregão do leilão judicial eletrônico começa e termina nas datas e horários acima mencionados; 3) Não serão admitidas propostas com valor inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação imobiliária (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 9.4) Para que haja o encerramento do leilão judicial eletrônico, este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo oferta durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão judicial será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o pregão (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 9.5) durante o leilão, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal ([www.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.com.br)) e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); 9.6) Somente serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; 9.7) A comissão devida à leiloeira pelo adquirente será no percentual de 5% sobre o valor da aquisição, não se incluindo no valor da proposta, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus a leiloeira ao ressarcimento das despesas com**

a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **9.8**) Se o valor de aquisição for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e/ ou do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **9.10**) Homologada a proposta vencedora, o sistema Regina Aude Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016); **9.11**) O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo adquirente, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **9.12**) A aquisição será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo adquirente e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (artigo 30 do Provimento nº 375/ 2016 - CSM/TJMS). **9.13**) Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicadas as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (Artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **9.14**) O exequente, se vier a adquirir o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCPC). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão da leiloeira; **9.15**) O adquirente que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissas do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul - PJMS e não poderá mais participar dos leilões judiciais eletrônicos no PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude à leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas na Alienação por Iniciativa Particular, aí incluída a comissão do leiloeiro (§ 2º, artigo 23 da LEP e art. 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **9.16**) Eventuais 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 (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional); **9.17**) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **9.18**) O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel (is); **9.19**) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do adquirente, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel (is) adquiridos(s) e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **9.20**) Assinado o Auto, o leilão será considerado perfeito, acabado e irrevogável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Execução. O leilão poderá, no entanto, ser tornado sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, Código de Processo Civil; **9.21**) Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso; **9.22**) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "ordem de entrega/Carta da Arrematação"; **9.23**) As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/ 2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

**10) PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR.** 10.1 - O leilão será realizado de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pela Leiloeira Oficial, Senhora Regina Aude Leite de Araújo Silva, Matrícula nº 13 da JUCEMS, por intermédio do Portal ([www.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.com.br));

**11) PAGAMENTO e RECIBO DA ARREMATAÇÃO:** O valor do bem arrematado, deverá ser depositado

através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pela Regina Aude Leilões (obtida diretamente no site [www.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.com.br)) no prazo de 24 horas da realização do leilão judicial eletrônico, bem como deverá ser depositada a comissão da gestora através do pagamento de boleto na rede bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Gestora de Leilão Judicial Eletrônico: Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387 conta corrente nº 0126758-2.

**12) PAGAMENTO PARCELADO:** 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo **25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 12 meses, acrescidas de correção monetária pelo INPC**, desde que garantido **por meio de caução idônea quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.** 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

**13) OBSERVAÇÕES:** 1) Em até 5 horas após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento). 2) O arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição. 3) Decorrido o prazo de 24 horas do término da Alienação por Iniciativa Particular sem que o adquirente tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 4) a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: **I-** antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; **II -** findo o leilão: **a)** se não houver licitante, pelo preço da avaliação; **b)** havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). **Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.**

**14) ADJUDICAÇÃO:** A partir da abertura da coleta de propostas para o 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 à leiloeira.

**15) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura de coletas propostas para o pregão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para o pregão, acompanhada por meio de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do pagamento, devida à leiloeira.

**16) ACORDO:** A partir da abertura da coleta de propostas para o pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida à leiloeira.

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno 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 pignoratório, 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; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, 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, [Nome do Chefe de Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

Assinado Eletronicamente  
Regina Aude Leite de Araujo Silva  
Leiloeira



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MNA9M-AKVDT-JSAVU-J5BLL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

REGINA AUDE LEITE DE ARAÚJO SILVA (CPF 543.324.351-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MNA9M-AKVDT-JSAVU-J5BLL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>