



Processo: 0800298-11.2018.8.12.0036

Ação: Cumprimento de sentença - Cheque

Exequirente: Eurides Teodoro de Campos e outro

Executado: Pedro Edson de Souza EPP

Edital de Leilão e Intimação

Dra. Monique Rafaela Antunes Krieger, Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Inocência-MS, com Endereço: Av. Albertina Garcia Dias, nº 377, (67) 3574-1280, Centro - CEP 79580-000, Fone: (67) 3574-1280, Inocência-MS - E-mail: ino-1v@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 Araújo Silva, Leiloeira Oficial, regularmente inscrito (a) na JUCEMS sob o nº 13, 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(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – encerramento dia **20/09/2024**, a partir de **14:30** (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia **27/09/2024**, a partir de **14:30** (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.reginaaudeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, **com término do 1º LEILÃO à partir de 14:30 horas (horário de Brasília) do dia 20/09/2024**, 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 no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO**, sem interrupção, e **com término a partir de 14:30 horas (horário de Brasília) do dia 27/09/2024**, 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 50% (cinquenta 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 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(S) BEM(NS): Um lote de terreno sob nº 05, da quadra B, com área de 342,00m² (trezentos e quarenta e dois metros quadrados), localizado no Loteamento “JARDIM SANTO AMARO II”, nesta cidade e comarca de Inocência-MS, dentro das metragens e confrontações seguintes: “Começa no alinhamento predial da rua nº 02 com o lote nº 04, da referida rua segue com 10,00 metros, deflete 90º direita 34,20 metros confronta com o lote nº 06, deflete 90º direita com 10,00 metros confronta com Wilfredo Alves de Paula, deflete 90º direita 34,20 metros confronta com o lote nº 04 até o local onde iniciou esta descrição. O dito imóvel encontra-se registrado às margens da matrícula imobiliária n. 2.206 em fls. 456/459, emitida em 30 de agosto de 2023.

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): O lote tem parte de um lado murado, o restante sem muros, servido de água, energia elétrica e asfalto. Terreno bem localizado, consoante Auto de Avaliação de fls. 486 de 12 de janeiro de 2024.

2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O dito imóvel está localizado à rua Manoel Ferreira Leal, nº 346, JD Pantanal, Inocência/MS, consoante fls. 445 de 14/07/2023.

2.3) O(s) bem(ns) será(ão) leilado(s) no estado de conservação em que se encontra(n) sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das dat





designadas para o leilão judicial eletrônico, e sua entrega dar-se-á, em razão da carta de Arrematação expedida pelo juízo, por intermédio do Oficial de Justiça.

2.4) O bem será entregue ao adquirente/arrematante no estado em que se encontra, competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, caso necessário, bem como a verificação do estado físico do bem e os custos da retirada do bem do local onde se encontra.

3) DEPOSITÁRIO: Não consta nos autos, informações acerca do depositário fiel do imóvel a ser praceado.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), consoante Laudo de Avaliação de fls. 486 de 12 de janeiro de 2024.

5) DÉBITOS: R\$ 11.903,36 (onze mil novecentos e três reais e trinta e seis centavos), referentes a IPTU de 2022 e 2023, consoante fls.445 de 14 de julho de 2023.

5.1) Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, subrogam-se sobre o respectivo preço, não respondendo por estes o Arrematante (art.130 do CTN), observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) ÔNUS: R.04/2.206 – Feito em 27 de junho de 2.000. protocolo: 6.971. Nos termos Auto de Penhora datado de 23 de junho de 2000, devidamente assinado pelo Oficial de Justiça e Avaliador desta comarca Augusto Paula de Medeiros, por ordem da MM. Juíza Substituta da Única Vara desta Comarca, Dr^a Mariel Cavalin dos Santos, expedido nos Autos de Ação Execução por quantia certa nº 39/200, que BIGOLIN FERRAGENS E MATEIRIAS DE CONSTRUÇÃO LTDA., move contra PEDRO EDSON DE SOUZA, procedo ao Registro da Penhora sobre o imóvel da presente matrícula para assegurar o pagamento do valor da execução de R\$ 2.121,90 (dois mil cento e vinte e um reais e noventa centavos), devido ao exequente acima referido, ficando o bem penhorado depositado nas mãos de Pedro (Mariza Alcântara dos Santos Cardoso). **R.05/2.206** – Feito em 31 de agosto de 2.006. Protocolo: 11.914. Procedo-se a este registro nos termos do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação datado de 29 de agosto de 2006, devidamente assinado pela Oficial de Justiça e Avaliadora desta Comarca Maria Aparecida Dutra de Paula, por ordem do MM. Juiz de Direito da Única Vara desta Comarca Dr. Eduardo Floriano Almeida, extraídos dos autos de Execução Fiscal Municipal nº 036.05.000575-3, em que o município de Inocência-MS move contra Pedro Edson de Souza, procedo a penhora sobre 50% do imóvel da presente matrícula, os quais foram avaliados em R\$ 1.600,00 para assegurar o pagamento da execução no valor de R\$ 457,27, devido ao exequente acima referido, ficando o bem penhorado depositado nas mãos do Sr. Pedro Edson de Souza. **R.06/2.206**. – Feito em 31 de agosto de 2006. Protocolo: 11.915. Procedo-se a este registro nos termos do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação datado de 29 de agosto de 2006, devidamente assinado pela Oficial de Justiça e Avaliadora desta comarca Maria Aparecida Dutra de Paula, por ordem do MM. Juiz de Direito da Única vara desta Comarca Dr. Eduardo Floriano Almeida, extraídos dos autos de Execução Fiscal Municipal nº 036.05.000576-1, em o Município de Inocência-MS move contra Pedro Edson de Souza, procedo a penhora sobre 50% do imóvel da presente matrícula, os quais foram avaliados em R\$ 1.600,00, para assegurar o pagamento da execução no valor de R\$ 1.172,31 devido ao exequente acima referido, ficando o bem penhorado depositado nas mãos do Sr. Pedro Edson de Souza. **R.07/2.206** – Feito em 26 de maio de 2.008. Prot. 13.642, de 266.05.08. Procedo-se a este Registro nos termos da certidão, expedida em 08.02.2008, pelo Sr. Valer Diogenes da Silva, Escrivão Judicial da Secretaria da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba-MS, dos autos nº 0701.07.188324-6, de Execução, em que Francisco de Almeida Franco Junior, brasileiro divorciado, advogado, inscrito no CPF sob nº 191.660.286-04, residente e domiciliado na Praça Frei Eugênio, nº 36, em Uberaba-MG, move contra Pedro Edson de Souza e Maria helena Molinero de Souza, citados e qualificados no R.03/2.206, procedo-se ao registro da penhora do imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 20.489-76, ficando o bem



penhorado depositado nas mãos dos executados. **R.08/2.206** – Protocolo: 28.133, de 28 de outubro de 202. Procede-se a este registro nos termos de penhora – Bem Imóvel, expedida em 17 de janeiro de 2020, dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença – Cheque nº 0800298.11.2018.8.12.0036, em que Eurides Teodoro de Campos, move contra Pedro Edson de Souza EPP, devidamente assinado pelo Chefe de Cartório desta Comarca Raniel Aparecido Antunes Lucena, para constar que foi procedido a PENHORA sobre 50% do imóvel da presente matrícula, de propriedade de Pedro Edson de Souza, para assegurar o valor da dívida de R\$ 146.197,21, ficando o bem penhorado depositado nas mãos do Sr. Pedro Edson de Souza, CPF nº 211.566.626-72. Obs: Ficando advertido de que não poderá desfazer-se deles, sob qualquer forma de alienação, sem autorização judicial expressa, sob as penas da Lei. **R.09/2.206** – Protocolo: 31.238, de 28 de agosto de 2023. Procede-se a este Registro nos termos de Penhora – Bem imóvel, expedido em 25 de maio de 2022, dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença – Chque nº 0800298-11.2018.8.12.0036, em que o Sr. Eurides Teodoro De Campos, move contra Pedro Edson de Souza – EPP, devidamente assinado digitalmente pelo chefe de Cartório desta Comarca Raniel Aparecido Antunes Lucena, para constar que foi procedido a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, o valor da dívida de R\$ 146.197,21, ficando o bem penhorado depositado nas mãos do proprietário, ficando advertido, de que não poderá desfazer-se deles, sob qualquer forma de alienação, sem autorização judicial expressa, sob as penas da lei.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): PEDRO EDSON DE SOUSA EPP – COMARCA DE INOCÊNCIA – MS 0800158-84.2012.8.12.0036 (suspensão); 0800186-81.2014.8.12.0036 (suspensão); 0800298-11.2018.8.12.0036. PEDRO EDSON DE SOUSA – COMARCA DE INOCÊNCIA/MS – 0800158-84.2012.8.12.0036 (suspensão); 0800186-81.2014.8.12.0036 (suspensão); 0800441-92.2021.8.12.0036 (suspensão).

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 350.497,94 (trezentos e cinquenta mil quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos), em fls. 477/478 atualizada até 08/02/2024.

9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo n. **0800298-11.2018.8.12.0036**.

9.1) O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude Leite de Araújo Silva (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor 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 Eletrônico Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente nº 0126758-2).

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à leiloeira pública oficial pelo arrematante será no percentual de **5% 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. **10.1** – Não será devida a comissão a leiloeira pública 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, a leiloeira pública oficial e a corretora devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **10.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, a leiloeira e a corretora pública farão jus à comissão. **10.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da leiloeira pública oficial e da corretora, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **10.4** – 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). **10.5** – 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).

11) 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).

11.1) O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão, devendo a leiloeira pública oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação.

11.2) 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.

11.3) A leiloeira pública oficial estará disponível 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).

11.4) Durante o leilão, 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 *online* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.5) 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. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.6) O exequente, se vier a arrematar 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 arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor.

11.7) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

11.8) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal 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).

11.9) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e à



comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS).

11.10) 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).

11.11) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira pública oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes a leiloeira pública oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

12) OBSERVAÇÕES: **12.1** - 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); **12.2** - o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **12.3** - decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; **12.4** - 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.**

13) 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 30 meses, desde que garantido por meio 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; **4)** As parcelas serão atualizadas pela variação positiva do IGP-M (Índice de Geral de Preços de Mercado), medido pela FGV (Fundação Getúlio Vargas). **Tanto a entrada de 25% (vinte e cinco por cento) quanto as parcelas mensais posteriores serão depositadas diretamente na SUBCONTA vinculada a estes Autos.**

14) ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva.

15) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada 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 2% (dois por cento) devido a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).



16) ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) devida a leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

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 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; 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, Michel Nubiato da Silva Fairna, Chefe de Cartório, conferi.**

Inocência (MS), 04 de julho de 2024.

Monique Rafaele Antunes Krieger
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)