



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo n. 0804908-56.2020.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente(s): Valkiria Christina Ferreira da Rosa

Executado (s): Csa Construtora e Incorporadora LTDA e Lucas Carvalho Stein Arruda

Dra. Daniela Vieira Tardin, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da comarca de Dourados, com Endereço: Av. Presidente Vargas, n. 210, prédio anexo, Centro, CEP 79804-030, Fone (67) 3902-1759, - E-mail: dou-4vciv@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 inscrita 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 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 **08/11/2024**, a partir de **14:30** (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia **15/11/2024**, 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 a partir de 14h30min (horário de Brasília) do dia 08/11/2024**, 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 14h30min (horário de Brasília) do dia 15/11/2024**, 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 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): IMÓVEL – APARTAMENTO 14 do condomínio EDÍFICIO LE PARC RESIDENTE, situado na Rua Cidnei Fernandes de Souza, nº 31, lado ímpar, esquina com a Rua Vereador Vitorio José Pederiva, de formato regular, lote X, da quadra 20, situado no perímetro urbano desta cidade, com a área de **70,76m²** (setenta vírgula setenta e seis metros quadrados), área privativa: 57,07m²; Área de uso comum: 13,39m²; fração ideal 4,50%, vaga de garagem: 01, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte: com a área comum do condomínio; ao Sul: com os lotes 11 e 12; ao Leste: com a Rua Vereador Vitorio José Pederiva; ao Oeste: com o Apartamento 23. Sendo 20 (vinte), lembrado dos lotes 09 (mat. 46.235) e 10 (mat. 15.265), no loteamento denominado “JARDIM FLORIDA”, zona urbana desta cidade, situado na Rua Cidnei Fernandes de Souza nº 31, lado ímpar, esquina com a Rua Vereador Vitorio Jose Pederiva, de formato regular, com a área de 840,00m² (oitocentos e quarenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte: 24,00 metros com a Rua Cidinei Fernandes de Souza; ao Sul: 24,00 metros, sendo 12,00 metros com o lote 12 (mat.2520) e 12,00 metros com o lote 11 (mat. 7.615); ao Leste: 24,00 metros com a Rua Vereador Vitorio Jose Pederiva; ao oeste: 24,00 metros com o lote 08 (Tr.44.807). Matrícula Anterior nº 103.070. **O dito imóvel está registrado às margens da matrícula imobiliária de nº 138.437, do CRI de Dourados/MS, consoante fl. 383 de 11 de junho de 2024.**

2.1 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): No dito imóvel contém 02 (dois) quartos, sendo um com uma suíte (banheiro contendo piso e azulejo); 01 (um) banheiro social (com piso e azulejo); 01 (uma) cozinha; 01 (uma) sala e lavanderia acoplada; pequena sacada a frente; contendo apenas 01 (um) elevador. Área construída de aproximadamente 64,00m²





Com calçada, rua de asfalto, esgoto e iluminação elétrica, consoante Auto de Avaliação de fl. 308 de 15 de maio de 2023.

2.2 - LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O dito imóvel está localizado à Rua Cidnei Fernandes de Souza (Sidinei Fernando Souza), n. 31, lado ímpar, esquina com a Rua Vereador Vitorio José Pederiva, APTO 14, Ed. Le Parc Residence, Jardim Florida, Dourados/MS, CEP 79.822-070, fl. 307 de 15 de maio de 2023.

2.3 – O(s) bem(ns) será(ão) leilado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas 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 constam nos autos, informações acerca do depositário fiel do imóvel a ser praceado.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O dito imóvel foi avaliado em 15/05/2023 e teve o seu valor corrigido pelo índice de correção monetária INPC-IBGE até junho de 2024 e percebeu após atualização o valor de R\$ 259.269,14 (duzentos e cinquenta e nove mil, duzentos e sessenta e nove reais e quatorze centavos), em fl. 389.

5) DÉBITOS: Não constam débitos referente ao imóvel objeto de leilão, conforme Certidão Negativa de Débito em fl. 381

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: REGISTRO Nº 01 – MAT. Nº 138.437 – Prot. nº 479621 em 03/10/2022. PENHORADO, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel – lavrado em 16 de setembro de 2022, extraído dos autos n. 0804908-56.2020.8.12.0002, Ação: Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos, em que Valkiria Christina Ferreira da Rosa move contra CSA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e corre pela 4ª Vara Cível desta comarca. Valor da Ação: R\$ 157.410,55.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): CSA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0801062-92.2024.8.12.0001; 0801532-26.2024.8.12.0001; 0801541-85.2024.8.12.0001. COMARCA DE DOURADOS/MS – 0800532-56.2022.8.12.0002 (JULGADO); 0800581-39.2018.8.12.0002 (1403515-14.2024.8.12.0000); 0800593-48.2021.8.12.0002; 0800878-75.2020.8.12.0002; 0802496.83.2019.8.12.0101 (JULGADO); 0802699-17.2020.8.12.0002 (JULGADO); 0803299-04.2021.8.12.0002; 0803534-34.2022.8.12.0002; 0803601-67.2020.8.12.0002; 0804728-35.2023.8.12.0002; 0804908-56.2020.8.12.0002; 0805234-45.2022.8.12.0002; 0805781-90.2019.8.12.0002.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 260.821,01 (duzentos e sessenta mil, oitocentos e vinte e rum reais e um centavo), em fl. 388 de junho de 2024.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0804908-56.2020.8.12.0002, subconta nº 771435. **09.1 – 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 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, 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 INPC, índice oficial, 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 5% (cinco 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 5% (cinco 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).

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 5% (cinco 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
4ª Vara Cível

fls. 425

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, Benigna Louveira, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi e o subscrevi. Dourados, 24 de setembro de 2024.