



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
 Comarca de Campo Grande - MS
 Centro Integrado de Justiça – CIJUS
 Cartório da 11ª Vara do Juizado Central de Campo Grande

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0822803-31.2019.8.12.0110
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente(s): Neiva Isabel Silveira Guedes
Executado (s): Katia Santini

Dr. Paulo Roberto Cavassa de Almeida, Juiz de Direito da 11ª Vara do Juizado Especial Central da comarca de Campo Grande/MS, com Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: 3317-8682, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-11jcentral@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 **07/02/2025**, a partir de **15:30** (horário de Brasília).
2º LEILÃO – encerramento dia **14/02/2025**, a partir de **15:30** (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 15h30min (horário de Brasília) do dia 07/02/2025**, 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 a partir de 15h30min (horário de Brasília) do dia 14/02/2025**, 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 70% (setenta 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 – Unidade autônoma designada **Apartamento 103** (cento e três), primeiro ao segundo pavimento do **CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO CONRADO - 1ª ETAPA - BLOCO M**, localizada na Rua Ouro Preto, nº 715, neste Município e Comarca de Campo Grande/MS, composta no pavimento térreo de sala de estar e jantar, escada de acesso ao pavimento superior do apartamento, depósito, lavabo e cozinha/área de serviço, e no pavimento superior de quarto com banheiro, hall, dois quartos, banheiro social e escada de acesso ao pavimento térreo do apartamento, confrontando-se: norte, com a área destinada a estacionamento; sul, com o hall de entrada e depósito; nascente, com a área de recuo em relação ao lote 17-A; poente, com o apartamento 101, com área de duas vagas desc. indeterminadas no estacionamento, com área privativa de 93,24m², área de uso comum de totalizando 96,40m² de área construída, correspondente à fração ideal de 25,03% do lote de Edificada sobre o lote de terreno sob nº 16A (dezesesseis A) da quadra nº 119 (cento e dezenove), do J **SÃO CONRADO**, medindo 16,50 metros de frente por 33,00 metros de frente aos fundos, perfazem total de 544,50m² (quinhentos e quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), limi...





Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande - MS

Centro Integrado de Justiça – CIJUS

Cartório da 11ª Vara do Juizado Central de Campo Grande

frente, com a Rua Ouro Preto; fundos, com o lote 12-A, lado direito, com o lote 17-A; e lado esquerdo, com o lote 15-A. **O dito imóvel está registrado às margens da matrícula imobiliária de nº 141.637, do CRI de Campo Grande/MS, consoante fl.179-182 de 10 de maio de 2024.**

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): Possui no pavimento térreo sala de estar e jantar, escada de acesso ao andar superior, depósito, lavabo, cozinha, área de serviço; pavimento superior: quarto com banheiro, hall, dois quartos, banheiro social e escada de acesso ao andar térreo, o condomínio possui portão de elevação, todo murado, cada apartamento possui duas vagas descobertas e em local indeterminadas no estacionamento., consoante Auto de Penhora/Avaliação de fl.165 de 21 de dezembro de 2023.

2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O dito imóvel está localizado na Rua Ouro Preto, n. 715, São Conrado. **Apartamento 103** (cento e três), primeiro ao segundo pavimento do Conjunto Residencial São Conrado - 1ª Etapa - BLOCO M, Campo Grande/MS, fl.165-166 de 21 de dezembro de 2023.

2.3 – O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(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, conforme Certidão em fl.164.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: Avaliado conforme site infoimoveis, levando em conta o preço praticado no mercado da região em 21/12/2023, teve o seu valor corrigido percebendo após atualização o valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em fl.164-165.

5) DÉBITOS: O imóvel objeto do leilão possui débitos pendentes referentes ao Imposto Predial (IPTU), perfazendo um total de R\$ 65.270,25, conforme levantamento atualizado constante nas fls. 192, datado de 17 de setembro de 2024.

5.1 - 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 (art.130 do CTN), observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) ÔNUS: R-01 – PENHORA: Prenotação nº 361.705 de 22/03/2019. Conforme o Termo de Penhora, foi realizada a penhora do imóvel em 22 de março de 2019, vinculada à Ação de Execução Fiscal (autos nº 0236925-28.2008.8.12.0001) movida pelo Município de Campo Grande-MS contra a executada ENCCON ENGENHARIA, COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA. Valor da dívida: R\$ 5.434,47 (calculado em 08/08/2017). **R-02 – PENHORA:** Prenotação nº 361.744 de 22/03/2019. Esta penhora foi realizada com base no Mandado de Penhora expedido em 26/07/2016 e registrado em 16/03/2019 nos autos da Ação de Execução Fiscal (autos nº 0912195-33.2010.8.12.0001). O exequente é o Município de Campo Grande-MS, com dívida de R\$ 633,74 (calculado em 13/04/2010). **R-03 – PENHORA:** Prenotação nº 361.746 de 22/03/2019. A terceira penhora está vinculada à Ação de Execução Fiscal (autos nº 0943702-56.2008.8.12.0001), também movida pelo Município de Campo



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande - MS

Centro Integrado de Justiça – CIJUS

Cartório da 11ª Vara do Juizado Central de Campo Grande

Grande-MS contra ENCCON ENGENHARIA, COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA. O valor da dívida é de R\$ 11,63 (calculado em 11/12/2008).

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): KATIA SANTINI – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – Execução de Título Extrajudicial, nº 0822803-31.2019.8.12.0110, que tramita na 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 54.177,73 (cinquenta e quatro mil, cento e setenta e sete reais e setenta e três centavos), conforme consta na fl. 130, de agosto de 2022.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0822803-31.2019.8.12.0110, subconta nº 999478** – 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



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - MS
Centro Integrado de Justiça – CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Central de Campo Grande

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 à 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**



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande - MS

Centro Integrado de Justiça – CIJUS

Cartório da 11ª Vara do Juizado Central de Campo Grande

meses, 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; 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 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.

Campo Grande, 16 de dezembro de 2024.

Paulo Roberto Cavassa de Almeida
Juiz de Direito
(Assinado por certificação digital)