

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Importante: Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília (DF).

7ª Vara Cível da Comarca de CAMPO GRANDE (MS).

EDITAL DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL POR INICIATIVA PARTICULAR nos termos do artigo 879 e seguintes do CPC expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença sob nº **0842747-94.2015.8.12.0001** para intimação da executada **ANA PAULA DE CARVALHO FREITAS (CPF: 941.379.604-10)**, do exequente **MARCELO RODRIGUES MARIN (CPF: 559.852.201-25)**, da depositária do bem imóvel **ANA PAULA DE CARVALHO FREITAS (CPF: 941.379.604-10)**, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.306.305/0001-04** e demais interessados.

A Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande – MS, Gabriela Müller Junqueira, na forma da lei. *FAZ SABER* que, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC e conforme Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, realizará por iniciativa particular, na modalidade PREGÃO ELETRÔNICO conduzido pelo Senhor Ilto Antonio Martins, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul sob nº 12, assim como credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, o qual utiliza a plataforma digital da empresa ABSOLUTTA EM GESTÃO DE ATIVOS EIRELI – EPP, detentora do portal www.vialeiloes.com.br, pregão público de alienação por iniciativa particular do exequente o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições constantes do presente edital. A alienação será realizada em único pregão com início de acolhimento de propostas pelo sítio: www.vialeiloes.com.br no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital em jornal de grande circulação no Estado e Região, às 10 horas horário de Brasília (09 horas no horário local), e término no dia 11 de setembro de 2023, às 15 horas horário de Brasília (14 horas no horário local), ocasião em que o bem será alienado a quem ofertar valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, devidamente atualizada, conforme (artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Encerrado o período de acolhimento de propostas, quais sejam à vista ou a prazo, estas serão submetidas à apreciação da magistrada para análise e validação das condições das ofertas.

DESCRIÇÃO DO BEM:01 (Um) imóvel, lote de terreno sob nº 21 (vinte e um), da quadra nº 24 (vinte e quatro), do loteamento denominado Carandá Bosque II, na cidade de Campo Grande-MS, medindo 12,00 x 30,00, área total de 360,00 metros quadrados, limitando-se: frente com a Rua Madressilva, fundos com o lote nº 59, lado direito com o lote nº 20 e lado esquerdo com o lote 22. Neste, há edificação de uma casa residencial em alvenaria, contendo 02 pavimentos, assim descritos e caracterizados: Pavimento térreo contendo 02 salas, cozinha, copa, lavabo, hall, 02 garagens, piscina e churrasqueira. Pavimento superior contendo 03 quartos, 01 suíte, banheiro e 02 sacadas, com área total construída de 216,42 metros quadrados, objeto da Matrícula Imobiliária nº 150.881, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande – MS, conforme Certidão de f 499/503 dos autos.

AVALIAÇÃO: A avaliação atualizada pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M do bem imóvel a ser alienado, objeto de matrícula nº150.881, registrado no CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande-MS, é de R\$: 1.238.920,29 (um milhão duzentos e trinta e oito mil novecentos e vinte reais e vinte e nove centavos), conforme documento de f dos autos.

Considerando que o bem imóvel será alienado por 60% de seu valor, este irá à leilão pelo valor de R\$: 743.352,17 (Setecentos e quarenta e três mil trezentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos).

ÔNUS SOBRE O BEM A SER ALIENADO:

R-11/150.881: Em 17 de novembro de 2006, – Registro do Título Alienação Fiduciária por Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel residencial, mútuo com alienação fiduciária de imóvel em garantia sistema financeiro da Habitação – SFH- Carta de Crédito SBPE. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF.

R-12/150.881: Em 04 de março de 2016, – Registro de Penhora por força do Mandado de Citação e Penhora, extraído dos autos sob nº 0916426-06.2010.8.12.0001, Vara de Execução Fiscal de Fazenda Pública Municipal. Exequente: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE – MS, conforme Certidão de f 499/503 dos autos.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o referido imóvel, Inscrição Municipal sob nº 1 383007021-3, constam pendências referentes ao imposto IPTU, competências 2006 a 2022 no valor de R\$ 173.074,12 (cento e setenta e três mil e setenta e quatro reais e doze centavos), conforme certidão de f 977-979 dos autos, porém estes ficam sub-rogadas no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

SALDO RESIDUAL JUNTO AO CREDOR FIDUCIÁRIO: Sobre o referido imóvel consta o saldo devedor de R\$ 9.228,50 (nove mil duzentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos), conforme documentos de f 980-996 dos autos, porém estes ficam sub-rogadas no preço, não respondendo por eles o adquirente.

VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO:

O valor do crédito exequendo é R\$ 1.380.785,52 (Hum milhão, trezentos e oitenta mil, setecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), conforme documento de f. 1075 dos autos.

ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel se acha ocupado com a depositária Ana Paula de Carvalho Freitas no endereço: Rua Madressilva, nº 220, Bairro Carandá Bosque II, CEP: 79032-380, Campo Grande - MS.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da executada, a saber:

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0913893-59.2019.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 03/02/2019. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0913761-02.2019.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 03/02/2019. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0800552-55.2019.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 10/01/2019. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0839916-68.2018.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 28/12/2018. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande (MS). Processo: 0842747-94.2015.8.12.0001. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto:

Obrigação de Fazer. Data: 04/12/2015. Exequente: Marcelo Rodrigues Marin;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0920357-41.2015.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 03/02/2015. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0361950-46.2008.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Crédito Tributário. Data: 01/10/2008. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

2ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0802815-29.2016.8.12.0110. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Indenização por Dano Moral. Data: 15/03/2016. Exequente: Não informado;

1ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0807135-83.2020.8.12.0110. Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível. Assunto: Cheque. Data: 01/05/2020. Exequente: Não informado;

7ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0815471-13.2019.8.12.0110. Ação: Procedimento do Juizado Especial. Assunto: Cheque. Data: 23/08/2019. Exequente: Andreia Bezerra Arrieiro, conforme Certidão de f 497 dos autos;

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXEQUENTE: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do exequente, a saber:

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0902939-56.2016.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 22/09/2016. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

12ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0831410-74.2016.8.12.0001. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Indenização por Dano Moral. Data: 16/08/2016. Exequente: Net Serviços de Comunicação S/A;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0929169-72.2015.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 02/12/2015. Exequente: Município de Campo Grande - MS;

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande-MS. Processo: 0916426-06.2010.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Crédito Tributário. Data: 14/04/2010. Exequente: Município de Campo Grande - MS, conforme Certidão de f 498 dos autos;

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1)** O(s) bem (ns) será (ão) vendido (s) no estado de conservação em que se acha(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do pregão (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);
- 2)** O(s) bem (ns) estará (ão) disponível (is) para visitação do (s) interessado (s) nas datas: 12, 29 e 30/08/2023, das 09:00h às 11:00h da manhã e das 14:00h às 15:00h da tarde, no endereço: Rua Madressilva, nº 220, Bairro Carandá Bosque II, CEP: 79032-380, Campo Grande - MS.
- 3)** O pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários acima mencionados;
- 4)** 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);
- 5)** Para que haja o encerramento do pregão 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 pregão 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);
- 6)** Durante a alienação, as ofertas deverão ser operacionalizadas diretamente no portal www.vialeiloes.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 propostas por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);
- 7)** Somente serão aceitas propostas superiores a proposta corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 8)** A comissão devida ao leiloeiro pelo executado será no percentual de 5% sobre o valor da aquisição. 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. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);
- 8.1)** 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) Homologada a proposta vencedora, o sistema Via Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

10) 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);

11) A aquisição será considerada perfeita, acabada e irretratável 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).

12) Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados 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);

13) 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 do leiloeiro;

14) 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 Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul – PJMS 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 (§ 2º, artigo 23 da LEF e art. 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS);

15) 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);

16) 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;

17) 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);

18) Desfeita a alienação 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;

19) Assinado o Auto, a alienação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Alienação. A alienação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Novo Código de Processo Civil;

20) 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;

21) Correrão por conta do adquirente 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 de Alienação”;

22) 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.

PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: A alienação será realizada pelo leiloeiro público oficial, o Senhor Ilto Antônio Martins, Matrícula nº 12 da JUCEMS, de forma

integralmente eletrônica pela gestora Absolutta em Gestão de Ativos Eireli - EPP, por intermédio do portal www.vialeiloes.com.br.

PAGAMENTO e RECIBO DA ALIENAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) adquirido(s), deverá(ao) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela VIA LEILOES (obtida diretamente no site www.vialeiloes.com.br no prazo de 24 horas da realização da alienação, bem como deverá ser depositada a comissão do leiloeiro 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: Absolutta em Gestão de Ativos Eireli –EPP, CNPJ 17.533.268/0001-91, Banco 104 – Caixa Econômica Federal, Agência 1464, Conta-Corrente nº 2936-0.

PAGAMENTO PARCELADO:

O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar ao leiloeiro proposta formal de aquisição do bem, pelo valor de sua última oferta desde que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, especificando as condições, tais como: prazo, a modalidade de pagamento, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da proposta à vista, podendo o restante ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, desde que garantido pelo índice do IGP-m acrescido de juros de 1% no caso do parcelamento, 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 o artigo 895 e seus parágrafos do CPC.

A proposta de pagamento de oferta à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

OBSERVAÇÕES:

- 1)** Em até 5 horas após o encerramento do pregão, o adquirente receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2)** O adquirente deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição.

3) Decorrido o prazo de 24 horas do término do pregão sem que o adquirente tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

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 ao leiloeiro.

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 ao leiloeiro.

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 ao leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, situada a Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados, 3º andar, Bloco I, CEP: 79.002-919, cidade de Campo Grande/MS, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1791, Centro, CEP: 79020-120, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelos telefones (067) 3321-7262 ou (67) 98180-0053, e-mail: **sac@vialeiloes.com.br**, **ilto@vialeiloes.com.br** e no site **www.vialeiloes.com.br**.

Todas as condições e regras deste leilão encontram-se disponíveis no portal **www.vialeiloes.com.br**.

Ficam: o exequente, a executada, a depositária do bem imóvel, o credor fiduciário e demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Campo Grande (MS), ____/_____/____.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

Eu, _____, Escrivão, conferi e subscrevi.

GABRIELA MÜLLER JUNQUEIRA
Juíza de Direito