



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

EDITAL DE LEILÃO

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

4ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS).

EDITAL de 1ª e 2ª LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0802989-08.2015.8.12.0002 para intimação da empresa executada **MARKAZ CONSTRUTORA LTDA-EPP (CNPJ Nº 12.998.015/0001-70)** por seu representante legal o Senhor **ANDERSON PIRES ACOSTA**, do credor hipotecário: **COOPERATIVA CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO CENTRO SUL-MS**, do depositário do bem imóvel: **AJURYCABA CORTEZ DE LUCENA (CPF Nº 004.661.071-53)** e demais interessados.

A Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS, Daniela Vieira Tardin, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com base o artigo 880 e seguintes do NCPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal www.vialeiloes.com.br, o leiloeiro público oficial nomeado, o Senhor Ilto Antonio Martins leva a público o pregão de venda e arrematação do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No 1º Leilão, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15 horas (14 horas no horário local), e término no dia 05 de novembro de 2018, às 15 horas (14 horas no horário local), 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 da avaliação do bem imóvel no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no dia 19 de novembro de 2018, às 15 horas (14 horas no horário local), ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior lance, não se aceitando seja ele inferior a 60% do valor de avaliação. (artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **DESCRIÇÃO DO BEM:** 01 (um) lote de terreno denominado por lote nº 70 C (setenta C) da quadra nº 70 (setenta), desmembrado do lote Chácara “Maria de Jesus”, de formato regular, localizado frente para a Rua Projetada “A”, nº 6.360, lado par, esquina com a Rua Projetada “I”, situado no Loteamento denominado “Parque Residencial Pelicano”, no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 1.806,25m² (um mil e oitocentos e seis metros e vinte e cinco



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

centímetros quadrados) e que fica dentro das seguintes confrontações: Ao Norte, 42,50 metros com a Rua Projetada “A”; ao Sul, 42,50 metros com o lote 70 B desmembrado; ao Leste, 42,50 metros com parte do lote Parte de Chácara 71 A (Matrícula 94.010); ao Oeste, 42,50 metros com a Rua Projetada “I”, conforme Matrícula Imobiliária sob nº 98.887 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS, de f.180/181 dos autos. Constatam no referido imóvel a construção de 10 (dez) unidades residenciais, em fase de acabamento, cobertas de telhas estilo americana, forro em “pvc”, sem pintura, instalações elétricas e hidráulicas em fase de acabamento, destas, duas casas individuais e as demais geminadas, sendo: cinco casas do lado leste e cinco casas do lado oeste, imóvel murado nas laterais, benfeitorias estas não averbadas à margem Matrícula Imobiliária sob nº 98.887 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS. Imóvel localizado em Rua pavimentada, com infraestrutura de água, energia elétrica e telefonia, conforme Auto de Avaliação de f. 161 dos autos. **AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$ 1.100.000,00 (Um milhão, cem mil reais), sendo: R\$ 250.000,00, referente ao terreno e R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil), referente as benfeitorias/acessões em fase de acabamento, conforme avaliação de f. 161 dos autos. **ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL SER LEILOADO:** Constatam ônus sobre o bem imóvel, matrícula sob nº 98.887 Comarca de Dourados/MS, a saber: **R. 03/98.887**, 10 de dezembro de 2015. Registro de Arresto, por Termo de Arresto da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados-MS, oriunda da Ação de Execução, autos nº 0802989-08.2015.8.12.0002. Credor: AJURYCABA CORTEZ DE LUCENA; **R. 04/98.887**, 30 de dezembro de 2015. Registro de Hipoteca em 1º grau e sem concorrência de terceiros, por força da Cédula de Crédito Bancário sob nº B50234226-7. Credora: COOPERATIVA CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO CENTRO SUL-MS; **AV. 06/98.887**, 10 de maio de 2016. Averbação de Protesto, por por força do Ofício nº 063/2016 CRSF, expedido pela 8ª Vara Cível desta Comarca, oriunda da Ação de Protesto, autos nº 0000052-24.2016.8.12.0002. Credor: EDUARDO JOSÉ MANFIO, conforme Matrícula Imobiliária de f. 180/181 dos autos. **DÉBITOS DE IMPOSTOS:** Sobre o imóvel, Matrícula Imobiliária sob nº 98.887, inscrição municipal sob nº 00.03.22.22.020.000, não existem pendências junto à Receita Municipal, conforme certidão de f. 182 dos autos, porém, caso houvessem, estes ficariam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante. **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EMPRESA EXECUTADA:** há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da empresa executada, a saber: 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0802989-08.2015.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cheque. Data: 31/03/2015. Exequente: Ajurycaba Cortez de Lucena; 8ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0805744-34.2017.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 03/07/2017. Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimentos do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – SICREDI CentroSul MS; 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0805786-49.2018.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto:



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

Rescisão/ Resolução. Data: 28/06/2018. Exequente: Ricardo Humberto Cruz Filho; 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0806577-23.2015.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cheque. Data: 15/07/2015. Exequente: Ducal Materiais de Construção Ltda; 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0807911-24.2017.8.12.0002. Ação: Procedimento Comum. Assunto: Direito de Imagem. Data: 29/08/2017. Autor: Ana Isabel Sobreiro; 8ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0812576-54.2015.8.12.0002. Ação: Procedimento Comum. Assunto: Compra e Venda. Data: 18/12/2015. Requerente: Eduardo José Manfio; 2ª Vara Cível da Comarca de Jardim (Baixado) (MS). Processo: 0003845-35.2016.8.12.0013. Ação: Carta Precatória Cível. Assunto: Citação. Data: 23/11/2016. Exequente: Cooperativa de Crédito dos Empresários da Grande Dourados - SICOOB; 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0800170-24.2017.8.12.0101. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Nota Promissória. Data: 03/02/2017. Exequente: Fredson Brandão Vasconcellos Epp, conforme Certidão de f. 183 dos autos. 1ª Vara Federal em Dourados (MS). Processo: 0003181-64.2016.4.03.6002. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 08/08/2016. Exequente: União Fazenda Nacional, conforme Certidão de f. 189/190 dos autos. **AUTO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0803071-68.2017.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Execução. Exequente: Ínio Roberto Coalho, conforme Termo de Penhora de f. 90 dos autos; 2ª Vara Federal do Trabalho de Dourados (MS). Processo: 0025449-41.2016.5.24-0022. Ação: Reclamatória Trabalhista. Assunto: Direitos Trabalhistas. Data: 01/12/2017. Exequente: ROSALINO APARECIDO VAREIRO MACHADO, conforme Certidão de f. 112 dos autos. **ESTADO DO BEM IMÓVEL:** O imóvel se acha ocupado no endereço: Rua Projetada "A", Quadra nº 70, Lote nº 70, Parque Residencial Pelicano, Dourados-MS e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça. **CONDIÇÕES DE VENDA:** **1)** O(s) bem(ns) será(ão) vendidos 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 primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supraindicados; **3)** Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro pregão seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste Edital (artigo 25 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **4)** Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); **5)** Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance 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, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal www.viaileiloes.com.br e serão



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

imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances 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 aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **8)** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo da executada. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

8.1) se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **9)** Homologado o lance vencedor, 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 arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa. **11)** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pela juíza, pelo arrematante 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 os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juíza, 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 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 à novo leilão à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro; **14)** O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar a juíza 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 artigo 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



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

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; **17)** 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); **18)** Desfeita a arrematação pela Juíza, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) móvel(is) arrematado(s) e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação 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 à Arrematação, a Juíza da execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) móvel(is) até a decisão final do recurso; **21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) móvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) móvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “Carta de Arrematação”; **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. **LEILÃO ELETRÔNICO:** O leilão será realizado 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 DE ARREMATAÇÃO:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(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 do leilão, 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 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. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) 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 o artigo 896, incisos I e II e seus parágrafos do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado,



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

conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC. **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 do leilão sem que o arrematante 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 lances para o primeiro 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 a executada, após a abertura da coleta de lances para o primeiro 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 leilão, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a executada 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 lances para o primeiro pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica a executada obrigada 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 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, situada na Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro, CEP 79804-030, Dourados (MS), ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 396, 10º andar, Sala 1006, Condomínio Atrium Corporate – Jardim dos Estados, CEP: 79020-120, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelos telefones (067) 3321-7262, (067) 3026-7263 ou (067) 3026-9999, 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: a empresa executada, por seu representante legal, o credor hipotecário, o depositário do bem imóvel 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. Dourados (MS). Eu, Helena Lúcia de L.Pael Konrath, Analista Judiciário, digitei. Eu, Benigna Louveira, escrevi, conferi e assino digitalmente por determinação judicial.