



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande – CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

EDITAL DE LEILÃO

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

11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande (MS).

EDITAL de 1ª e 2ª LEILÃO de BEM IMÓVEL expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0816970-03.2017.8.12.0101, para intimação executada: **EDILENE MARIA DE LIMA (CPF: 662.739.191-00)**, do terceiro interessado, a empresa: **MONTE LIBANO IMOVEIS E ENGENHARIA LTDA (CNPJ nº 00.419.048/0001-39)**, representada por **MARLON TONY BRANDT (RG nº 351.138)**, do depositário do bem imóvel: **MONTE LIBANO IMOVEIS E ENGENHARIA LTDA (CNPJ nº 00.419.048/0001-39)**, e demais interessados.

O Juiz de Direito da 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande – MS, José Henrique Kaster Franco, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com base o artigo 880 e seguintes do CPC 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 Antônio Martins leva a público o pregão de venda e arrematação do bem 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 dezembro 2022, 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 no 1º Leilão, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção e **término no dia 16 de dezembro de 2022, 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 70% do valor de avaliação (artigo 891, Parágrafo único do Código de Processo Civil e artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:

01 apartamento nº103, do Bloco B, Pavimento Superior do Residencial Rita Vieira Parque, Situado na Rua Rotterdan, nº 340, com área total construída de 60,75 metros quadrados; constituído por sala de estar/jantar, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, possuindo direito ao uso de descoberta o para estacionamento para veículo de passeio. Fração ideal do terreno de 125,00 m², sendo 56,90 m² de uso privativo e 3,85 m² de uso comum, equivalente a 2,50%. Edificado no lote 43-B, localizado com frente para a Rua



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
 Comarca de Campo Grande – CIJUS
 Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

Rotterdam, número predial 340, a 300,00 metros da Rua Juazeiro do Norte, Resultante do desdobro da Chácara 43, do Parcelamento CHÁCARA JOSÉ ANTÔNIO PEREIRA, Bairro Rita Vieira Parque, nesta capital, medindo e limitando-se:- norte, com distância de 50,00 metros com a Rua Rotterdam; Sul, com distância de 50,00 metros com parte da Chácara 31; Leste, com a distância de 100,00 metros com a chácara 44, com área total de 5.000,00 metros quadrados; Conforme matrícula fls. 249/250 dos autos. No referido local encontram-se benfeitorias sendo: portão, muro, interfones e câmeras de segurança, não averbada às margens da matrícula imobiliária. Conforme Laudo de Avaliação de f 155/156 dos autos.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**, conforme avaliação de fls. 155/156 dos autos.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL A SER LEILOADO: Sobre o bem imóvel constam ônus, a saber:

R.01/220.692, em 17 de setembro de 2019, Registro de Penhora, extraída dos autos nº 0816970-03.2017.8.12.0110, expedida pelo Juiz de Direito da 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande – MS, Luiz Henrique Raele Braga, datado de 05.08.2019. Credor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RITA VIEIRA PARK. Devedora: MONTE LIBANO IMÓVEIS E ENGENHARIA LTDA. Conforme matrícula imobiliária nº 220.692, do Registro de Imóveis da 1º Circunscrição da Comarca de Campo Grande – MS de fls. 249/250 dos autos.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o imóvel a ser leiloado não constam pendências de impostos. Conforme Certidão de fl. 172 dos autos, porém, caso houvesse, 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 EXECUTADA: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da empresa executada, a saber:

11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande – MS. Processo: 0816970-03.2017.8.12.0110. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Despesas Condominiais. Data: 04/12/2017. Exeqte: Condomínio Residencial Rita Vieira Park. Conforme certidão de fl. 184 dos autos.

ESTADO DO BEM IMÓVEL A SER LEILOADO: O bem se acha no endereço: Rua Rotterdam, nº 340, apartamento 103, bloco B, Parque Residencial Rita Vieira, e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça.

VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO: R\$ 10.080,08 (Dez mil e oitenta reais e oito



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande – CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

centavos), conforme documento de fls. 232/234 dos autos.

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 70% (setenta 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 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 dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande – CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

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 dos bens, 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 ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (artigo. 29 do Provimento nº 375/2016 – CSM/TJMS);

11) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, 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 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 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 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 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 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



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
 Comarca de Campo Grande – CIJUS
 Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

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 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 pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel(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, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “ordem de entrega/ 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.valeiloes.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



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande – CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

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, 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 o executado, após a abertura da coleta de lances para o



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande – CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

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 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 lances para o primeiro pregão, 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) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante a 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, situada a Rua Sete de Setembro, nº 174, Centro, CEP: 79.002-121, cidade de Campo Grande/MS, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1791, Vila Célia, CEP: 79022-370, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelos telefones (067) 3321-7262, (067) 98180-0053, e-mail: sac@viaileiloes.com.br, ilto@viaileiloes.com.br e no site: www.viaileiloes.com.br.

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

Ficam: A empresa executada, pelo seu representante legal, 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. Sem Mais, eu, Nilciane Viegas Ferreira Monteiro, Analista Judiciário, o conferi. Campo Grande/MS, 03 de Novembro de 2021.

JOSÉ HENRIQUE KASTER FRANCO
Juiz de Direito
Assinatura Digital