



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Dourados**  
**7ª Vara Cível**

**EDITAL DE LEILÃO**

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

7ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS).

EDITAL de 1ª e 2ª LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0802380-88.2016.8.12.0002 para intimação dos executados: RAPHAEL OJEDA MARQUES (CPF nº 018.269.031-86), EVA BENITES ALDAVE (CPF nº 063.339.821-72) e EMANUELA BENITES ALDAVE OJEDA (CPF nº 894.333.601-25), do depositário do bem imóvel: EVA BENITES ALDAVE (CPF nº 063.339.821-72) e demais interessados.

O Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS, Emerson Ricardo Fernandes, 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](http://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 07 de junho de 2023, 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 junho de 2023, 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 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação (artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

#### DESCRIÇÃO DO BEM:

01 (um) terreno determinado pelo lote nº 25 (vinte e cinco) da quadra nº 01 (um), situado no loteamento denominado "Jardim Cuiabazinho", no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com limites e confrontações: ao Norte – 37,5 metros com o lote 26; ao Sul -37,5° metros com o lote 24; ao Leste – 12,00 metros com o lote 08; ao Oeste – 12,00 metros com a Rua João Pessoa. Matrícula anterior nº 37.015, deste registro, neste município de Dourados/MS, Consta ainda no referido imóvel uma edificação não averbada às margens da matrícula, sendo: 01 (um) m prédio residencial em madeira medindo aproximadamente 35,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados), cobertura telha fibrocimento, sem forro, piso cimento queimado (tipo vermelhão), contendo dois quartos, sala, cozinha, garagem, área no fundo, banheiro externo. Construção antiga, baixo padrão, estado de conservação regular. O local é murado, servido por infraestrutura de luz, água, telefone e pavimentação asfáltica. Conforme Matrícula Imobiliária e Auto de Avaliação de f 581-584 e 546 (respectivamente) dos autos.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), conforme Laudo de Avaliação de f. 546 dos autos.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL A SER LEILOADO:** Não constam nos autos ônus sobre o bem imóvel a ser leiloado. Conforme Matrícula Imobiliária nº 37.342, do CRI da Comarca de Dourados - MS de f 581-584.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:** Há débitos relativos à impostos sobre o

bem imóvel a ser leiloado, a saber: IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano – competência de 2023, auferindo o total de R\$ 263,61 (duzentos e sessenta e três reais e sessenta e um centavos), conforme documento de f 574 dos autos, porém, estes ficam 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 DO EXECUTADO EMANUELA BENITES ALDAVE OJEDA:** Há, nos autos, registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado, a saber:

7ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS. Processo: 0802380-88.2016.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Rescisão / Resolução. Data: 13/06/2022. Exeqte: Renata Aparecida Santana Vieira. Conforme certidão de f 572 dos autos.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA EVA BENITES ALDAVE:** Há, nos autos, registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da executada, a saber:

7ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS. Processo: 0802380-88.2016.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Rescisão / Resolução. Data: 13/06/2022. Exeqte: Renata Aparecida Santana Vieira. Conforme certidão de f 573 dos autos.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO RAPHAEL OJEDA MARQUES:** Há, nos autos, registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado, a saber:

7ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS. Processo: 0802380-88.2016.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Rescisão / Resolução. Data: 13/06/2022. Exeqte:

Renata Aparecida Santana Vieira. Conforme certidão de f 575 dos autos.

ESTADO DO IMÓVEL: O bem imóvel se acha no endereço Rua João Pessoa, 435 – Jardim Cuiabazinho, em Dourados - MS, e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de justiça.

VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO: O valor do crédito exequendo é R\$ 136.938,09 (cento e trinta e seis mil novecentos e trinta e oito reais e nove centavos), conforme documento de f. 560-569 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 80% (oitenta 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.valeiloes.com.br](http://www.valeiloes.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 do bem, 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 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 irretratável 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 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 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 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) móvel(is) arrematado(s) e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 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 "ordem de entrega";

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](http://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](http://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.

#### 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 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 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, situada na Av.

Presidente Vargas, nº 210 - Centro, Dourados - MS, CEP: 79804-030, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1797, Vila Célia, CEP: 79022-370, 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](mailto:sac@vialeiloes.com.br), [ilto@vialeiloes.com.br](mailto:ilto@vialeiloes.com.br) e no site [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br).

Todas as condições e regras deste leilão encontram-se disponíveis no portal [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br).

Ficam: os executados, 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, \_\_\_\_\_, Analista Judiciário, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão, conferi e subscrevi.

EMERSON RICARDO FERNANDES

Juiz de Direito