



**Edital de venda judicial de bem imóvel –1ª e 2ª praças.**

Vania de Paula Arantes, Juíza de Direito da Vara de 4ª Vara Cível, Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da Lei, etc...

**FAZ SABER** que, com base o Art. 880 e seguintes do CPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal [www.valeiloes.com.br](http://www.valeiloes.com.br), o leiloeiro público oficial nomeado, o Senhor *Ilto Antonio Martins* (JUCEMS n.12) leva a público o pregão de venda e arrematação do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital, referente aos autos da Ação de Execução de sentença nº **0001665-44.2000.8.12.0001/02**, para intimação da executada/depositária do bem MARIA DAS GRAÇAS CAIXETA (CPF nº 250.915.146-00), do Espólio de CLAUDIO ANDRADE CINTRA (CPF nº 229.806.956-53), do exequente Condomínio Edifício Mont Serrat (CNPJ n. 02.343.944/0001-97) e demais interessados.

**DATA E HORÁRIO:** No 1º Leilão, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15 horas no horário de Brasília/DF (14 horas no horário local), e término no dia **29 de maio 2023, às 15 horas no horário de Brasília/DF** (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 **09 de junho de 2023, às 15 horas no horário de Brasília/DF** (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 (Art. 891, Parágrafo único do Código de Processo Civil e Art. 25, Parágrafo único, do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Parte ideal de 0,023974% correspondente à unidade autônoma, designada por Apartamento nº 101, do Condomínio Edifício Mont Serrat, situado na Rua Das Garças, nº 565, localizado no 1º pavimento, composto por: sala de estar/jantar, varanda, 04 quartos, sendo uma suíte (quarto+banheiro) e uma suíte máster (quarto+banheiro da suíte máster), banheiro, circulação, lavabo, copa/cozinha, área de serviço, depósito e banheiro e vaga de garagens 19 (dezenove) e 19a (dezenove A), box nº 19 (dezenove), com área privativa de 150,74 m2, áreas privativas das garagens 27,50 metros quadrados, área de uso comum de 37,92 metros quadrados, totalizando a área construída de 216,16 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 2.41748%. Edificado sobre o lote de terreno 169-A (cento e sessenta e nove) do Parcelamento Vila Ilgenfritz, situado no Bairro Centro, nesta capital, que no seu todo mede 1.800,00 metros quadrados, da Matrícula mãe de nº 163.846 do 1º CRI da Comarca de Campo Grande-MS (fls. 581/634) - R.33/163.846 e AV 73/163.846. Referido imóvel está matriculado sob o n. 264.616 do 1º CRI da Comarca de Campo Grande-MS (fls. 685/687).

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), conforme laudo de avaliação de fl. 680 dos autos, realizado em 24/02/2022.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO:** Conforme matrícula imobiliária nº 264.616, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS (fls. 685/687) recaem os seguintes ônus:

- a) AV.01 - Em 13 de março de 2020. Prenotação nº 710.777, de 14/02/2020. Penhora em favor de Condomínio Edifício Mont Serrat, por força da Certidão de Registro de Penhora, expedido dos autos nº 0001665-44.2020.8.12.0001/02, Ação de Execução de Sentença, Expedida pela Chefe de Cartório da 4ª Vara Cível desta Capital, Erika Narla Leite Brites, em 02/02/2012. Não consta valor;
- b) AV.02 - Em 13 de março de 2020. Prenotação nº 710.777, de 14/02/2020. Penhora em favor de Lenita Brum Leite Pereira, por força da Certidão de Registro de Penhora, expedido dos autos nº 0001665-44.2020.8.12.0001/01, Execução de Honorários, subscrita pela Diretora de Cartório da 4ª Vara Cível desta Capital, Eva Moura Collis, em 29/02/2012. Não consta valor;
- c) R.03 - Em 13 de julho de 2021. Prenotação nº 736.338, de 29/06/2021. Registro de Penhora em favor de Lenita Brum Leite Pereira. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora - Bem Imóvel, expedido do processo de nº 0023310-08.2012.8.12.0001, Ação de Cumprimento de Sentença, subscrito e assinado digitalmente pelo Juiz de Direito da 11ª Vara Cível desta Capital, Marcel Henry Batista de Arruda, em 28/06/2021. Dívida no valor de R\$ 35.919,62 (trinta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e sessenta e dois centavos) em 03/09/2013.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:** Sobre o imóvel a ser leilado - Inscrição municipal nº 5250031132 - constam pendências relativas ao IPTU, competências: 2008 a 2022, perfazendo o valor total de R\$ 176.566,55 (cento e setenta e seis mil, quinhentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos),



conforme certidão de fls. 689/690 dos autos, porém, estes débitos ficam sub-rogados no preço, nos termos do Art. 130, Parágrafo Único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante.

**ACÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA:** Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da executada Maria das Graças Caixeta (fl. 719), a saber:

- a) Processo: 0001665-44.2000.8.12.0001/02 - 4ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande (MS). Ação: Execução de Sentença. Data: 01/02/2000. Exeqte: Condomínio Edifício Mont Serrat;
- b) Processo: 0001665-44.2000.8.12.0001/01 - 4ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande (MS). Ação: Execução de Sentença. Data: 01/02/2000. Exeqte: Lenita Brum Leite Pereira;
- c) Processo: 0936084-93.2022.8.12.0001 (Suspensão) - Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande/MS. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 07/02/2022. Exeqte: Município de Campo Grande/MS.
- d) Processo: 0900873-30.2021.8.12.0001 - Vara de Execução Fiscal Municipal. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 05/02/2021. Exeqte: Município de Campo Grande/MS;
- e) Processo: 0838374-10.2021.8.12.0001 - 6ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS. Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Despesas Condominiais. Data: 08/11/2021. Exeqte: Condomínio Edifício Mont Serrat;
- f) Processo: 0055294-10.2012.8.12.0001 - 11ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Data: 03/10/2012. Exeqte: Condomínio Edifício Mont Serrat;
- g) Processo: 0023310-08.2012.8.12.0001 - 11ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Data: 07/05/2012. Exeqte: Lenita Brum Leite Pereira.

**ESTADO DO BEM IMÓVEL A SER LEILOADO:** O bem imóvel se acha com a executada/depositária MARIA DAS GRAÇAS CAIXETA, no endereço Rua das Garças, nº 565, apart. 101, localizado no 1º pavimento, e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça.

**VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO:** R\$ 1.509.548,14 (um milhão, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e oito reais e quatorze centavos), atualizado até 31/07/2021, conforme documento de fl. 667.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 1) O bem será vendido no estado de conservação em que se acha, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do pregão (Art. 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 (Art. 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 (Art. 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 5) Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobre vindo lance durante os 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o pregão (Art. 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 6) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal [www.vialeiloes.com.br](http://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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Art. 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 (Art. 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 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 (Art. 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 10) O pagamento deverá ser realizado de



imediatamente pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (Art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (Art. 895, § 9º c/c Art. 29 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); **11)** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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 (Art. 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 (Art. 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 03 (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 (Art. 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 (Arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, a incluir a comissão do leiloeiro (§ 2º, Art. 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 (Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional); **16)** O imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente; **17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, 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 decorrer da arrematação do imóvel; **18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no Art. 903 e seus incisos, do 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 imóvel até a decisão final do recurso; **21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da 4ª Vara Cível Residual de Campo Grande/MS a respectiva “ordem de entrega/Carta de Arrematação”; **22)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e os Arts. 335 e 358 do Código Penal.

**LEILÃO ELETRÔNICO:** O leilão será realizado pelo leiloeiro público oficial, o Senhor Ilto Antônio Martins, matriculado na JUCEMS sob o nº 12, 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 valor do bem arrematado deverá ser depositado 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, a saber *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 (rem) 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 Art. 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 Art. 895, §7º do CPC.

**OBSERVAÇÕES:** 1) Em até 5 (cinco) 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 (vinte e quatro) horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o Juízo competente será notificado a esse respeito 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 devida ao leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem.

**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 Art. 826 do 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 realizada transação 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:** poderão ser sanados ou obtidos pessoalmente perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, situada na Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados, 2º andar, Bloco I, Campo Grande/MS, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1791, Vila Célia, Campo Grande/MS, ou ainda, pelos telefones (067) 3321-7262, (067) 98180-0053, *e-mail* sac@vialeiloes.com.br, 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 a executada/depositária do bem imóvel, o espólio do cônjuge 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, 19 de abril de 2023. Eu, Denise da Silva Maia, Analista Judiciário, o digitei, e eu, Galdino Afonso Vilela Neto, Chefe de Cartório o conferi e subscrevi. Vania de Paula Arantes, Juíza de Direito (assinado com certificação digital).