



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

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL de 1ª e 2ª LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0801292-88.2011.8.12.0002 para intimação dos executados: **CELIO HENRIQUE TIMM RUFINO (CPF nº 520.894.010-87)** e **MARIA APARECIDA LINO RUFINO (CPF nº 377.258.586-87)**, dos coproprietários: **ROGÉRIO DA SILVA MACHADO CARVALHO (CPF nº 572.732.781-49)**, **EDUARDO MACHADO CARVALHO (CPF nº 963.359.201-15)** e **MAURÍCIO JOSÉ SAAD BATISTA (CPF nº 542.757.681-91)** e demais interessados.

A Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS, Daniela Vieira Tardim, 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 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 16 de outubro 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 30 de outubro 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 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação (artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **Importante: Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília (DF).**

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal correspondente à 46,23% (quarenta e seis,



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

virgula vinte e três por cento) do imóvel urbano determinado pelo lote nº. “A”, loteamento denominado Vila Juquita, na cidade de Maracaju-MS, de configuração irregular, medindo 21.307,00 m², fusão dos lotes 01 à 15, quadra 51, lote 01 à 06, quadra 62, parte da Rua das Oliveiras e da Rua Noroeste, conforme consta na Matrícula Imobiliária de nº 5.120 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Maracaju/MS, com cópia às f. 332/343. Conforme autos de avaliação de f. 459/460, no referido imóvel também constam as seguintes benfeitorias não averbadas às margens da matrícula: 01 – Uma construção em alvenaria, servindo como escritório, medindo 293,94 m² e um abrigo para balança, medindo 78,66 m², com acabamento interno e externo em reboco e pintura, com cobertura em cerâmica, forro de madeira, piso em cerâmica, esquadrias de ferro, instalação elétrica embutida, que se encontra em regular estado de conservação; 02 – Um galpão construído em alvenaria, tipo pré-moldado, mas com coluna de ferro, medindo 2.198,28 m², sendo parte do acabamento interno e externo em chapisco e parte em tijolos a vista, com cobertura metálica (telhas de chapa galvanizada), sem forro, com piso em cimento, esquadrias de ferro, instalação elétrica aparente, que se encontra em regular estado de conservação; 03 – Uma construção em alvenaria, tipo residencial, medindo 138,37 m², com acabamento interno e externo em reboco e pintura, com cobertura de fibrocimento, sem forro, esquadrias de ferro, piso de cimento, instalação elétrica aparente, em mau estado de conservação. O imóvel é cercado com postes de concreto e fios de arame, sem calçada.

AVALIAÇÃO: a avaliação de parte ideal de 46,23% do imóvel a ser leiloado é de **R\$ 2.311.500,00 (dois milhões e trezentos e onze mil e quinhentos reais)** conforme Laudo de Avaliação de f. 459/460, datado de 28 de abril de 2022.

DEMAIS COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL: Maurício José Saad Batista é proprietário de 33,94% (Registro 13 da matrícula nº 5.120 de Maracaju/MS), Rogério da Silva Machado Carvalho e Eduardo Machado são proprietários da totalidade de 19,83% (Registro 15 da matrícula nº 5.120 de Maracaju/MS).



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

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL A SER LEILOADO: Constatam nos autos ônus sobre o bem imóvel a ser leiloado, nos termos da matrícula de nº 5120, constante em f. 332/343 dos autos, a saber:

AV-20 – 17/03/2011 e AV – 21 - 05/09/2012 – INDISPONIBILIDADE: Decretada a indisponibilidade correspondente a 50% sobre parte ideal de 46% do imóvel de propriedade de Maria Aparecida Lino Rufino, conforme ofício nº 014.10.003753-8 de Ação de Depósito que se processam no Juízo de Direito da 2ª Vara desta comarca.

R-22-5.120 – PENHORA: Nos termos do Termo de Penhora, expedido em 05/11/2021, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, nº 0003753-64.2010.8.12.0014, oriundo da 2ª Vara da Comarca de Maracaju-MS, por determinação do M.M Juiz de Direito, Dr. Raul Ignatius Nogueira, na qual figuram como Exequente Ivanir Luiz Mariani e outros, e como Executada, a coproprietário do imóvel, Santa Helena Armazens Gerais (outros nomes: M. A LINO RUFINO), já qualificada no R-5.120.

DÉBITOS DE TRIBUTOS: Há débitos relativos a tributos sobre o bem imóvel a ser leiloado, a saber: IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, auferindo o total de R\$ 11.175,60 (onze mil e cento e setenta e cinco reais e sessenta centavos), conforme certidão de f. 350 dos autos. **Observação:** aos interessados em arrematar os bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fator gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único).

AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DO EXECUTADO CELIO HENRIQUE TIMM RUFINO (f. 344-345):

Campo Grande:

» Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior. Processo: 0800124-05.2017.8.12.0014 (Julgado). Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 07/09/2022. Exeqte: Município de Maracaju.

» Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública



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

Estadual. Processo: 0800731-23.2014.8.12.0014. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 30/10/2022. Autor: Estado de Mato Grosso do Sul.

» Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior. Processo: 0802461-69.2014.8.12.0014. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 30/10/2022. Exeqte: Município de Maracaju.

» Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior. Processo: 0807805-55.2023.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 14/02/2023. Exeqte: Município de Maracaju.

Dourados:

» 5ª Vara Cível. Processo: 0806532-58.2011.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Crédito Rural. Data: 20/10/2011. Exeqte: Bonanza Armazéns Gerais.

Maracaju:

» 2ª Vara. Processo: 0003754-49.2010.8.12.0014 (Suspensão) (014.10.003754-6). Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Defeito, nulidade ou anulação. Data: 16/12/2010. Reqte: AGROIMPAR Consultoria e Planejamento Agropecuário Ltda.

» 2ª Vara. Processo: 0800249-46.2012.8.12.0014. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 28/02/2012. Reqte: Banco Bradesco S/A.

» 2ª Vara. Processo: 0801123-26.2015.8.12.0014. Ação: Cumprimento Provisório de Sentença. Assunto: Imissão na Posse. Data: 09/07/2015. Exeqte: Agroímpar Consultoria e Planejamento Agropecuário Ltda-me.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA MARIA APARECIDA LINO (f. 346-347):

Campo Grande:

» Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual. Processo: 0800054-27.2013.8.12.0014. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 30/10/2022. Reqte: Estado de Mato Grosso do Sul.

Dourados:



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

» 5ª Vara Cível. Processo: 0806532-58.2011.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Crédito Rural. Data: 20/10/2011. Exeqte: Bonanza Armazéns Gerais.

Maracaju:

» 1ª Vara. Processo: 0000588-72.2011.8.12.0014 (014.11.000588-4). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução. Data: 05/05/2011. Exeqte: Gunter Waldow.

» 2ª Vara. Processo: 0003754-49.2010.8.12.0014 (Suspensão) (014.10.003754-6). Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Defeito, nulidade ou anulação. Data: 16/12/2010. Reqte: AGROÍMPAR Consultoria e Planejamento Agropecuário Ltda.

» 2ª Vara. Processo: 0800249-46.2012.8.12.0014. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 28/02/2012. Reqte: Banco Bradesco S/A.

» 2ª Vara. Processo: 0800653-34.2011.8.12.0014. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cheque. Data: 25/11/2011. Exeqte: Antonio Nasori.

» 2ª Vara. Processo: 0800685-29.2017.8.12.0014 (Julgado). Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 01/03/2017. Exeqte: Município de Maracaju.

» 2ª Vara. Processo: 0801123-26.2015.8.12.0014. Ação: Cumprimento Provisório de Sentença. Assunto: Imissão na Posse. Data: 09/07/2015. Exeqte: Agroímpar Consultoria e Planejamento Agropecuário Ltda-me.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: O bem imóvel se encontra localizado no endereço Rua Joaquim Ferreira Azambuja nº 1.601, Vila Juquita, Maracaju - MS, e sua entrega dar-se-á por intermédio de oficial de justiça.

VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO: O valor do crédito exequendo é R\$ 129.816,56 (cento e vinte e nove mil e oitocentos e dezesseis reais e cinquenta e seis centavos), conforme cálculo de f. 351/359.

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



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

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.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 (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);



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

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 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 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



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

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 irreatável, 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 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



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

arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “ordem de entrega”;

22) A arrematação poderá ocorrer parceladamente, na forma do art. 895 do Código de Processo Civil;

23) As demais condições obedecerão ao que dispõe o 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.

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



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

aplicação das medidas legais cabíveis.

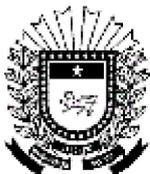
ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro.

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 4ª 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, ilto@vialeiloes.com.br e no site www.vialeiloes.com.br.

INTIMAÇÕES: Ficam desde logo intimados os executados proprietários do bem, os demais proprietários e ainda os eventuais: coproprietários; condôminos; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário com garantia real ou com penhora



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

anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015).

ENCERRAMENTO: E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Benigna Louveira, Chefe de Cartório, conferi e assino, por determinação judicial (assinado digitalmente). Dourados (MS), 16 de agosto de 2023.