

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

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

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de CAMPO GRANDE (MS).

EDITAL DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL POR INICIATIVA PARTICULAR

nos termos do artigo 879 e seguintes do CPC expedido nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial - Mútuo sob nº **0838511-70.2013.8.12.0001** para intimação dos executados **ESPÓLIO DE IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS (CPF: 324.450.327-68)** e **LUIZ AUREO DE MATTOS MARTINS (CPF: 048.544.891-20)**, dos depositários do bem imóvel: **ESPÓLIO IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS (CPF: 324.450.327-68)** e **LUIZ AUREO DE MATTOS MARTINS (CPF: 048.544.891-20)**, do credor hipotecário **CAIXA PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI (CNPJ: 33.754.482/0001-24)**, e demais interessados.

O Exequente **CAIXA PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI**, por força da determinação judicial exarada no despacho de fls. 720-729 dos autos nº 0838511-70.2013.8.12.0001, 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de CAMPO GRANDE (MS), na forma da lei, *FAZ SABER* que, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC e conforme Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, realizará por iniciativa particular, na modalidade LEILÃO ELETRÔNICO a ser conduzido pelo Senhor ILTO ANTONIO MARTINS, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul sob nº 12, assim como credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, o qual utiliza a plataforma digital www.viaileiloes.com.br, pregão público de alienação por iniciativa particular do exequente o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições constantes do presente edital.

No Leilão com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital em jornal de grande circulação no Estado e Região, às 15 horas (14 horas no horário local), e término no dia 21 de junho de 2025, às 15 horas horário de Brasília (14 horas no horário local), ocasião em que o bem será alienado a quem ofertar 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 03 de julho de 2025, às 15 horas (14 horas no horário local), ocasião em que será aceito o lance condicional, 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). Encerrado o período de acolhimento de lances,

quais sejam à vista ou a prazo, estes serão submetidas à apreciação do magistrado para análise e validação das condições das ofertas, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias.

DESCRIÇÃO DO BEM: (01) Imóvel denominado como lote nº 13 (treze) da quadra 14 (quatorze), registrado sob a matrícula nº 87.200, perante o Cartório de Imóveis do 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, medindo 14 metros de frente por 30 metros da frente aos fundos e área total de 420,00 m², limitando-se frente para a rua Lídice, fundos com o lote 10, de um lado com o lote 12 e de outro com o lote 14. Consta ainda, averbada às margens da matrícula, a edificação de um prédio residencial, de frente para a Rua Lídice, nº 22, Vivenda do Bosque, contendo as seguintes dependências: garagem, hall, sala de estar e TV, Cozinha com despensa, área de serviço com quarto e banheiro, 01 suíte, 01 apartamento, 02 quartos, 01 banheiro social, lavabo, varanda, churrasqueira, piscina e sauna. Área de construção de 328,52 m². Local servido de água tratada, coleta de esgoto, telefone, luz pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento, conforme Laudo de Avaliação de fl. 608/609 e matrícula imobiliária de f. 814-818 dos autos.

AVALIAÇÃO: A avaliação atualizada pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M do bem imóvel a ser alienado, objeto de matrícula nº 87.200, registrado no CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande–MS, é de R\$ 1.011.755,81 (um milhão, onze mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e um centavos). Conforme documento dos autos e Laudo de Avaliação de f 608/609.

VALOR DO CRÉDITO EXEQUENDO em 07/03/2016: R\$ 1.127.339,27. Conforme documento de f. 332.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL A SER ALIENADO:

R-05: Em 21 de dezembro de 1994, – Registro de Hipoteca. CREDOR: **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL-PREVI.** DEVEDORES: **IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS** e s/m **LUIZ AUREO DE MATTOS MARTINS.** VALOR: R\$: 59.434,00 (cinquenta e nove mil quatrocentos e trinta e quatro).

R-06: Em 21 de setembro de 2005, - Registro de Penhora. CREDOR: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE MS.** DEVEDOR: **IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS.** Extraído dos autos nº 2001.0037425-5 de

execução fiscal. VALOR: R\$: 2.504,59 (dois mil quinhentos e quatro reais e cinquenta e nove centavos).

R-07: Em 04 de maio de 2016, - Registro de Penhora. CREDOR: **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL-PREVI.** DEVEDORES: **IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS** e s/m **LUIZ AUREO DE MATTOS MARTINS.** Registro de Penhora extraído dos autos nº 0838511-70.2013.8.12.0001. VALOR: R\$: 1.323.069,75 (um milhão, trezentos e vinte e três mil, sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos).

R-08: Em 09 de março de 2017, Registro de Penhora. CREDOR: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE MS.** DEVEDORA: **IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS.** Registro de Penhora extraído dos autos nº 001.2015/192483-0. VALOR: R\$: 802,55 (oitocentos e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

R-09: Em 21 de dezembro de 2017, - Registro de Arresto. CREDOR: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE MS.** DEVEDORA: **IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS.** Registro de penhora expedido dos autos nº 0046302-75.2003.8.12.0001. VALOR: R\$: 5.348,79 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e setenta e nove centavos). VALOR DA DÍVIDA ATUALIZADA: R\$: 11.929,17 (onze mil, novecentos e vinte e nove reais e dezessete centavos), em 26/09/2013.

R-10: 24 de abril de 2018, - Registro de Penhora. CREDOR: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE MS.** DEVEDORA: **IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS.** Registro de penhora extraído do processo nº 0202368-15.2005.8.12.0001. VALOR: R\$: 6.225,44 (seis mil, duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e quatro centavos). Conforme Matrícula Imobiliária 87.200 de fl. 814 - 818 dos autos.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o referido imóvel constam pendências para com a fazenda municipal referente ao imposto predial. No valor total de R\$ 643.981,44 (seiscentos e quarenta e três mil, novecentos e oitenta e um reais e quarenta e quatro centavos), conforme certidão de fls. 811-813 dos autos, porém, estes ficam sub-rogadas no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel se acha na Rua Lídice, nº 22, Vivenda do Bosque, 79021-410, Campo Grande – MS, e, conforme extrai-se dos autos, encontra-se ocupado pelos executados.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA IRIA DAMACENO DE ARAUJO MARTINS: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado, a saber:

Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande. Processo: 0900907-68.2022.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 21/01/2022. Exeqte: Município de Campo Grande/MS.

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande. Processo: 0838511-70.2013.8.12.0001. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Mútuo. Data: 01/09/2020. Exeqte: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI

6ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande. Processo: 0026421-25.1997.8.12.0001. (suspensão) Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução. Data: 03/11/1997. Exeqte: Banco do Brasil s/a

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO LUIZ AUREO DE MATTOS MARTINS: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado, a saber:

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande. Processo: 0838511-70.2013.8.12.0001. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Mútuo. Data: 01/09/2020. Exeqte: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI

13ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande. Processo: 0013758-44.1997.8.12.0001. (suspensão) Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução. Data: 14/05/2010. Exeqte: Banco do Brasil s/a.

RECURSOS PENDENTES: Em pesquisa no site do Tribunal de Justiça, não constam, até a data de elaboração deste edital, 21/05/2025, recursos pendentes de julgamento no presente processo de execução.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) O(s) bem (ns) será (ão) vendido (s) 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 pregão da alienação por iniciativa particular judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários acima mencionados;

- 3)** Não serão admitidas propostas com valor inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação imobiliária (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);
- 4)** Para que haja o encerramento do pregão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo oferta 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);
- 5)** Durante a alienação, as ofertas deverão ser operacionalizadas 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 propostas por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);
- 6)** Somente serão aceitas propostas superiores a proposta corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 7)** A comissão devida ao leiloeiro pelo proponente adquirente será no percentual de 5% sobre o valor da alienação.
- 8)** Homologada pelo magistrado a proposta vencedora, o sistema Via Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);
- 9)** O pagamento deverá ser realizado mediante depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora.
- 10)** A aquisição será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo adquirente 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).
- 11)** Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicadas as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas 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);

12) Se o exequente, vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, este terá de depositar no prazo de 5 (cinco) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do CPC).

13) O adquirente 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 art. 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS);

14) 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);

15) 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 aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

16) O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente 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);

17) Desfeita a alienação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do adquirente, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel (is) e à comissão do leiloeiro. Ainda, a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo: se o proponente provar, nos 05 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real

ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.

18) Assinado o Auto, a alienação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Alienação. A alienação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Código de Processo Civil;

19) Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

20) Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “ordem de entrega/ Carta de Alienação”;

21) A alienação será formalizada pôr termo nos autos da execução.

22) 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.

PREGÃO ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: A alienação será realizada pelo leiloeiro público oficial, o Senhor Ilto Antônio Martins, Matrícula nº 12 da JUCEMS, de forma integralmente eletrônica por intermédio do portal www.vialeiloes.com.br, sendo que a oferta de lance será precedida de acesso ao portal por meio de login e senha do usuário.

PAGAMENTO e RECIBO DA ALIENAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem (ns) adquirido(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 05 (cinco) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora. Quanto a comissão do leiloeiro, esta deverá ser realizada por meio de transferência eletrônica (DOC, TED ou PIX), no mesmo prazo acima estipulado, na conta corrente, mantida junto ao banco a seguir: Banco 104 – Caixa Econômica Federal, Agência 1464, Conta - Corrente nº 5129-3 ou na chave pix nº 50.946.693/0001-88.

PAGAMENTO PARCELADO:

O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá (ão) apresentar ao leiloeiro proposta formal de aquisição do bem, pelo valor de sua última oferta desde que não seja inferior ao valor da avaliação no 1º leilão, ou no 2º Leilão 60% (sessenta por cento) da avaliação, especificando as condições, tais como: prazo, a modalidade de pagamento, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 vezes, acrescidas de correção monetária pelo índice INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do corretor ou Leiloeiro Público, com vencimento da primeira parcela no prazo de 30 dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário no mês anterior.

Poderá o preponente optar, caso queira, pela adoção dos seguintes critérios, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, podendo o restante ser parcelado em até 12 vezes, acrescidas de correção monetária pelo índice INPC, com vencimento da primeira parcela no prazo de 30 dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora. Ainda, haverá a garantia 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 895 e seus parágrafos do CPC.

A proposta de pagamento de oferta à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

OBSERVAÇÕES:

1) Após o encerramento do pregão, o adquirente receberá e-mail com instruções para os pagamentos. É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

2) O adquirente deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição.

3) Decorrido o prazo de 5 (cinco) horas do término do pregão sem que o adquirente 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 propostas para o 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 de coletas propostas para o pregão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para o pregão, acompanhada por meio 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 propostas para o pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, 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 1ª Vara de Execução de título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de CAMPO GRANDE (MS), situada no endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3533, Campo Grande - MS – E-mail: 1vet.extra@tjms.jus.br ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1791– Vila Célia - CEP: 79022-370, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelo telefone (067) 3321-7262, 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: o exequente, os executados, o credor hipotecário, os depositários do bem imóvel e demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

Será o presente edital, publicado por extrato, em jornal de grande circulação no Estado e Região, na forma da lei.

Campo Grande (MS), 03/06/2025.

(assinado digitalmente)
Ilto Antônio Martins
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula nº 12 JUCEMS