

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Espólio de Raimundo Teles de Alencar**, inscrito(a) no CPF/MF nº 112.058.301-20; representado por sua inventariante, **Lúcia Aparecida de Alencar**, inscrito(a) no CPF/MF nº 613.726.091-72, com endereço na Rua Luiz Felipe César Oliva, nº 531, bairro Carandá Bosque, em Campo Grande/MS; e demais interessados.

Dr(ª). Thiago Nagasawa Tanaka, Juiz(a) de Direito do(a) 1º Vara Cível da comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença nº 0374926-85.2008.8.12.0001**, movido por **Adriano Lopes** contra **Espólio de Raimundo Teles de Alencar**, representado por sua inventariante, **Lúcia Aparecida de Alencar**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.ibecleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. **João Gabriel da Silva e Oliveira** leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No 1º Leilão com início no dia 03/04/2023 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 10/04/2023, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns), o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 24/04/2023, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 112.556,03 (cento e doze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e três centavos), atualizado até 07/07/2022, conforme cálculo à fl. 575/576 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): LOTE 01

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Pirituba, nº 635, determinado sob o lote nº 03 da quadra nº 148 do bairro/loteamento Guanandy, registrado sob a matrícula nº 24.428 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande/MS, com as seguintes confrontações: Frente, com a Oriboca, fundos, com partes dos

lotes de nº 06 e nº 18; de um lado, com o lote nº 02 e de outro lado, com o lote nº 04. Sobre o referido lote está edificado um imóvel residencial, contendo 03 quartos, 01 banheiro, 01 sala e 01 cozinha, piso cerâmica, com pintura em látex, com acabamento em gesso, contando com aproximadamente 140 m² de área construída. Cobertura em telha de cerâmica. Contendo nos fundos: 01 área coberta, tipo varanda, e na frente 01 varanda, com piso em cerâmica. Parte externa, com piso em lajota e pintura em grafiato. Parte do muro (lado direito, olhando de dentro para fora) necessitando de manutenção. Possui portão de elevação e calçada. Estado de conservação: bom/regular.

FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário nos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 483/493, datado de 14 de fevereiro de 2020.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 339.983,84 (trezentos e trinta e nove mil, novecentos e oitenta e três reais e oitenta e quatro centavos), conforme atualização anexa aos autos, datado de 23 de novembro de 2022.

DÉBITOS: Constam os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme certidão positiva de débitos gerais, pela Prefeitura do Município de Campo Grande/MS, emitida na data de 23/11/2022 no valor de R\$ 21.873,84 (vinte e um mil, oitocentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos), anexo a este edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 7380140033.

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 24.428 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande/MS:

- **Av. 07/24.428** - Protocolo nº 355.772, de 05/11/2018 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** - Para constar que foi distribuída para a 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, nos autos de nº. 0374926-85.2008.8.12.0001, movido por Adriano Lopes e Paulo Roberto Pegolo dos Santos contra Espólio de Raimundo Teles de Alencar. Valor da ação: R\$ 64.324,13 (sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e quatro reais e treze centavos);

- **R. 08/24.428** - Protocolo nº. 370.925 de 13/11/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0374926-85.2008.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Adriano Lopes e Paulo Roberto Pegolo dos Santos contra Espólio de Raimundo Teles de Alencar. Valor da ação: R\$ 64.324,13 (sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e quatro reais e treze centavos).

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): LOTE 02

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Pirituba, determinado sob o lote nº 04 da quadra nº 148 do bairro/loteamento Guanandy, registrado sob a matrícula nº 13.840 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande/MS, com as seguintes confrontações: Frente, com a rua Oriboca, atual rua Pirituba, fundos, com o lote nº 06; lado direito com o lote nº 05 e lado esquerdo, com o lote nº 03. Sobre o referido lote está edificado imóvel residencial e um imóvel tipo salão comercial, totalizando aproximadamente 100 m² de área construída. O imóvel residencial, contém três peças, onde nem todas possuem forro, tendo cobertura em telha de fibro amianto. Pintura em regular estado de conservação. Piso parte em cerâmica e parte em contrapiso. Uma varanda com cobertura também em telha de fibra amianto. Estado de conservação regular. O imóvel comercial, contém um salão e mais duas peças ao fundo. Parte do salão é forrado com PVC e parte em madeira. Piso em cerâmica. Estado de conservação regular.

FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário nos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 494/508, datado de 14 de fevereiro de 2020.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 157.849,64 (cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e nove reais e sessenta e quatro centavos), conforme atualização anexo aos autos, datado de 23 de novembro de 2022.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme certidão positiva de débitos gerais, pela Prefeitura do Município de Campo Grande/MS, emitida em 23/11/2022 no valor de R\$ 3.844,53 (três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), anexo a este edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 7380140327.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 13.840 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande/MS:

- **Av. 10/13.840** - Protocolo nº 355.772, de 05/11/2018 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** - Para constar que foi distribuída para a 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, autos nº. 0374926-85.2008.8.12.0001, movido por Adriano Lopes e Paulo Roberto Pegolo dos Santos contra Espólio de Raimundo Teles de Alencar. Valor da ação: R\$ 64.324,13 (sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e quatro reais e treze centavos);

- **R. 11/13.840** - Protocolo nº 370.925, de 13/11/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos de nº 0374926-85.2008.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Adriano Lopes e Paulo Roberto Pegolo dos Santos contra Espólio de

Raimundo Teles de Alencar. Valor da ação: R\$ 64.324,13 (sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e quatro reais e treze centavos).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 552, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de **Espólio de Raimundo Teles de Alencar**, inscrito(a) no CPF/MF nº 112.058.301-20, a seguir descrita: Comarca de Campo Grande/MS: 1ª Vara Cível: Processo nº. 0374926-85.2008.8.12.0001; 6ª Vara de Família e Sucessões: Processo nº. 0815612-78.2013.8.12.0001; Vara Execução Fiscal Municipal: Processos nº: 0912156-84.2020.8.12.0001, 0914731-65.2020.8.12.0001, 0921255-78.2020.8.12.0001, 0941580-74.2020.8.12.0001.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATÇÃO LIVRE DE ÔNUS: Os 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, CTN);

2. DO 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 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 hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;

3. DO(S) BEM(NS) O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

4. DOS DEPÓSITOS: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela I.B.E.C.I Instituto Brasileiro de Estudos Científicos LTDA, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico:

I.B.E.C.I Instituto Brasileiro de Estudos Científicos LTDA, portadora da CNPJ/MF nº 23.169.838/0001-09, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0122802-1, Código do Banco: 237;

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: 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 (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitado na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: www.ibecleiloes.com.br; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não 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, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; 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 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 (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **05% (cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. 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 Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a

comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; 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 **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

13. DA PREFERÊNCIA AQUISITIVA: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório sito à Rua General Odorico Quadros, nº 37, 2º Piso, Jardim dos Estados, CEP 79020-260, em Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 3304-8340, (67) 3051-0350; e-mail: contato@ibecleiloes.com.br e site: www.ibecleiloes.com.br.

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) da realização do leilão por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Campo Grande/MS, 28 de fevereiro de 2023.

Dr(ª). Thiago Nagasawa Tanaka
Juiz(a) de Direito