



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0800464-56.2015.8.12.0001**

**Ação: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**

**Exequente: Condomínio Residencial Vale do Sol III**

**Executado: Rone Jonas Aires Viana**

Marcel Henry Batista de Arruda, Juiz de Direito da 11ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande (MS), com endereço Rua da Paz, nº 14, 3º Andar - Bloco III, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3308, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-11vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc, no uso de suas atribuições legais e na forma do Art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, Resolução nº 236, de 13/07/2016, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS.

FAZ SABER a todos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido dos autos nº 0800464-56.2015.8.12.0001 - Ação de Cumprimento de sentença, onde figura **Condomínio Residencial Vale do Sol III** como parte autora e **Rone Jonas Aires Viana** como parte requerida e **Maria Lesline de Almeida de Viana** como Terceira Interessada, todos ali devidamente qualificados, que por intermédio do portal [www.leiloesonline.ms.com.br](http://www.leiloesonline.ms.com.br), o leiloeiro público oficial nomeado, GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA, devidamente inscrito na JUCEMS sob nº 026, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade eletrônica, o bem abaixo descrito, em consonância com as condições de venda em frente aduzidas: **1º LEILÃO – 20 DE JULHO DE 2022 - 2º LEILÃO – 27 DE JULHO DE 2022 -DO PRIMEIRO E SEGUNDO PREGÃO:** No primeiro pregão, com início no primeiro dia subsequente ao da certidão de afixação do edital em local de ampla publicidade ou da sua publicação, com encerramento previsto para o dia 20 DE JULHO DE 2022, às 15:00 horas (horário de Brasília), ocasião em que o bem efetivamente arrematado será entregue a quem mais der e melhor lance oferecer em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação no primeiro pregão, sem interrupção, um segundo pregão será imediatamente aberto para lances com encerramento previsto para o dia 27 DE JULHO DE 2022, às 15:00 horas (horário de Brasília), ocasião em que o bem será, entregue a quem mais der e melhor lance oferecer não inferior a 50% (cinquenta por cento) (art. 891, CPC e art. 25 parágrafo único, Prov. nº 375/2016 – CSM/TJMS) do valor da avaliação (Decisão de fls. 321/322), e desde que atendidas todas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital. **DESCRIÇÃO DO BEM – IMÓVEL URBANO:** Auto/Termo de Penhora de fl. 275: - LOTE 001: UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA PELO APARTAMENTO Nº 22 (VINTE E DOIS) DO BLOCO “B-1” DO RESIDENCIAL VALE DO SOL III, SITUADO NA RUA 14 DE JULHO, Nº 5.180, nesta capital, com a área privativa de 43;92500 m2, uso comum 5,73981 m2, totalizando 49,66481 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade 0,62500%, ou seja, 86,69788 metros quadrados, referente a área do terreno, com direito a uma vaga de garagem descoberta com 12,50 metros quadrados, contendo as seguintes dependências: sala de estar e refeições, 02 dormitórios, banheiro social com WC, cozinha e área de serviço conjugada: CONFRONTAÇÕES DO BLOCO: norte com a Rua 14 de julho; sul com a área de estacionamento nº 01; leste com a Missão Salesiana e este com o bloco B-02. CONFRONTAÇÕES DO APARTAMENTO: norte com a rua 14 de julho; sul com apartamento nº 24; leste com o apartamento nº 21 e oeste com o bloco B-02. Construído sobre o LOTE “B-1”, RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DA CHÁCARA SITUADA A MARGEM ESQUERDA, DO CÓRREGO SEGREDO, com a área de 13.871,6616 metros quadrados, objeto da **MATRÍCULA Nº 19.043**, do Cartório do 5º Ofício do Serviço Registral Imobiliário da 3ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Campo Grande-MS. **BENFEITORIAS:** Aquelas acima delineadas. **AVALIAÇÃO:** Laudo de Avaliação de fl. 311, no valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais). Valor da avaliação atualizado pelo Gestor (DrCalc.net), sendo utilizado o índice IGP-M (FGV) pro rata die, para 01 de maio de 2022 – Valor Atualizado do bem: - R\$ 195.534,07 (cento e noventa e cinco mil, quinhentos e trinta e

Modelo 504854 -M15402 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, 3º Andar - Bloco III, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3308, Campo Grande-MS - E-mail: [cgr-11vciv@tjms.jus.br](mailto:cgr-11vciv@tjms.jus.br)



quatro reais e sete centavos). **DEPOSITÁRIO:** Rone Jonas Aires Viana. **ENDEREÇO PARA VISITAÇÃO:** Rua 14 de julho, 5,180, na cidade de Campo Grande-MS. **VALOR ATUALIZADO DO CRÉDITO:** Planilha de fls. 374/376. Valor atualizado para 27 de julho de 2021: - R\$ 64.099,50 (sessenta e quatro mil, noventa e nove reais e cinquenta centavos). **ÔNUS:** AV.01 – M.19.043 – de 13.12.2004. **HIPOTECA:** -**TÍTULO:** - Contrato Particular de Compra e Venda, com Quitação e Cancelamento Parcial, com força de Escritura Pública, emitida em 01.06.1994. **REGISTRO N° 02**, da matrícula anterior. – **EMITENTE DEVEDOR:** - Harley de Oliveira. **CREDOR:-** Caixa Econômica Federal - CEF. **VALOR:** - CR\$ 19.719.140,00 – (dezenove milhões, setecentos e dezenove mil cento e quarenta cruzeiros). **VENCIMENTO:** - Não informado. **GARANTIA:** - O imóvel objeto desta matrícula. R.02 – M.19.043 – Prenotação n° 25.860, de 13.12.2004. – **ARRESTO. TÍTULO:** Mandado de Citação e Penhora, expedido em 06.01.2003, nos autos n° 2001.44253-6, da Ação de Execução Fiscal, em trâmite no Juízo da Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da comarca de Campo Grande-MS. **CREDOR:-** Município de Campo Grande. **DEVEDOR:** - Harley de Oliveira. - **VALOR DA AÇÃO:** - R\$ 315,95 – (trezentos e quinze reais e noventa e cinco centavos). **GARANTIA:** - O imóvel objeto desta matrícula. R.04 – M.19.043 – Prenotação n° 147.842, de 01.12.2017. – **PENHORA. TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 21.11.2014, nos autos n° 0800464-56.2015.8.12.0001, da Ação de Cumprimento de Sentença, em trâmite no Juízo da 11ª Vara Cível da comarca de Campo Grande-MS. **CREDOR:-** Condomínio Residencial Vale do Sol III. **DEVEDOR:** - Rone Jonas Aires Viana. - **VALOR DA AÇÃO:** - R\$ 30.574,56 – (trinta mil, quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). **GARANTIA:** - O imóvel objeto desta matrícula. **DÉBITOS FISCAIS:** F. 373. – Certidão Positiva de Débitos Imobiliários n° 003709/21-34, expedida em 14 de julho de 2021, pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento. Valor do Débito: R\$ 5.407,57 (cinco mil, quatrocentos e sete reais e cinquenta e sete centavos) - **AÇÕES CÍVEIS:** Fl. 367: Certidão Estadual Cível n° 5445749, expedida em 14 de julho de 2021, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Campo Grande-MS, em nome de RONE JONAS AIRES VIANA, portador do CPF: 689.628.001-87. - **CAMPO GRANDE:** - 15ª Vara Cível. Processo: 0018417-18.2005.8.12.0001 (Suspensão) (001.05.018417-3). Ação: Processo de Execução. Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução. Data: 30/11/2008. Reqte: Ranieri de Matos Rios-ME. 6ª Vara Cível. Processo: 0123855-33.2005.8.12.0001 [1] (Suspensão) (001.05.123855-2/00001). Ação: Cumprimento de Sentença. Data: 14/10/2005. Reqte: C.B.C. - 11ª Vara Cível. Processo: 0800464-56.2015.8.12.0001. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Despesas Condominiais. Data: 12/01/2015. Autor: Condomínio Residencial Vale do Sol III. - **MUNDO NOVO:** - Juizado Especial Adjunto. Processo: 0100304-66.2011.8.12.0016 (Julgado) (016.11.100304-6). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Acidente de Trânsito. Data: 25/10/2011. Exeqte: Ademir Pereira dos Santos. **AÇÕES E RECURSOS PENDENTES:** Não constam ações ou recursos pendentes de julgamento. **DA INTIMAÇÃO:** Caso não sejam encontrados pelo Oficial das diligências, pelo presente edital ficam devidamente intimados a parte executada, fiel depositário, cônjuge, se for casado, sucessores, intervenientes, garantidores, fiadores, avalistas, herdeiros, os garantidos por hipoteca, credores de qualquer espécie, usufrutuários e demais interessados ausentes e desconhecidos ou arrolados no processo que não sejam parte na execução; porém, com garantia real ou penhora anteriormente averbada – Art. 889, do Código de Processo Civil. **DO PAGAMENTO:** Na hipótese de arrematação, o arrematante deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação diretamente ao leiloeiro, mediante transferência ou depósito bancários diretamente na conta corrente da empresa gestora LEILÕES ON LINE MS LTDA - ME (CNPJ: 27.838.438/0001-08), no BANCO BRADESCO S/A (237), AGÊNCIA 5246 e CONTA CORRENTE N° 48924-7. Em relação ao bem arrematado, o arrematante deverá depositar o valor da arrematação diretamente nos autos do processo acima referido, na subconta n° **824794**, através da guia de depósito própria, que deverá ser obtida no Site do Tribunal de Justiça do MS. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** 1 -Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (Art. 18 do Prov. n° 375/2016 – CSM/TJMS); 1.1 -O pregão está regido pelas disposições do Art.886 e seus incisos, do Código



de Processo Civil; 2 -O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados; 3 -Não havendo lance superior à importância da avaliação no primeiro leilão seguir-se-á, sem interrupção, o segundo ato, que se estenderá até o fechamento do lote em dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); 4 -Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, sendo considerados lances vis (art. 891, CPC e art. 25 parágrafo único, Prov. nº 375/2016 – CSM/TJMS), na hipótese de outro valor não ter sido determinado pelo Juízo; 5 - Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 5.1- Durante o curso do leilão e antes do encerramento, pela preservação da transparência do certame caso ocorra; intercorrência, mudança, suspensão ou variação que no sistema eletrônico online, disponibilizado em rede mundial de computadores, que influencie na dinâmica regular do processo licitatório em andamento, poderá o leiloeiro interromper, restabelecer com prorrogação de tempo, cientificando o Juízo do ocorrido e fazendo constar da **ATA DE LEILÃO**; 6 -Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial [www.leiloesonline.ms.com.br](http://www.leiloesonline.ms.com.br), e imediatamente divulgados on-line a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não sendo admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 27 "caput" e parágrafo único do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 7- A aquisição do bem penhorado se dará mediante pagamento À VISTA, sendo certo que o arrematante deverá efetivar o depósito do valor de seu lance diretamente nos autos do processo acima indicado, no prazo de 24:00 horas. Entretanto o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar, por escrito, ao Juízo do Processo, proposta de pagamento do lance em prestações, antes da data do primeiro pregão, sendo que, neste caso, o valor do lance não poderá ser inferior ao valor da avaliação ou até o início do segundo pregão desde que o valor do lance não seja considerado preço vil ,ou seja, menos de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, caso outro preço não tenha sido estipulado pelo Juiz(art. 891, CPC), de conformidade com as disposições contidas nos §§ 1º e 2º do art. 895, do novel Código de Processo Civil; 7.1 -O leiloeiro se obriga dar conhecimento durante o certame das demais condições de que trata o pagamento dos bens apreçados; 8 -A comissão devida ao leiloeiro, pelo arrematante, será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação; 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, poderá ser deduzida do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 8.2 – Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; 8.3 - Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de 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. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 8.4 - Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela parte executada; se a concessão de isenção for anterior à publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação devida, anteriormente a publicação do edital. 8.5 - No caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado ou remição após a inclusão do bem em hasta, será devida pelo executado ao leiloeiro a comissão a ser determinado pelo Magistrado; 9 - Homologado o lance vencedor, o leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo da execução (art. 28 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 10 - O pagamento deverá ser realizado pelo arrematante em até 48 (quarenta e oito) horas, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa; 11- Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juízo, 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 Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 12 – 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, art. 23 da LEF e art. 32 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 13 - A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto de arrematação pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS). **DA TRADIÇÃO DOS BENS:** 14 – Desfeita a arrematação pelo Juiz por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e a comissão do Leiloeiro Judicial; 15 - Correrão por conta do arrematante as despesas e demais encargos relativos à remoção dos bens arrematados; 16 – Que os créditos tributários relativos aos impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente. (CTN – Art.130 § único). 17 - A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do CPC. 18 - Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leilões On Line MS: (67) 3388-0216 / (67) 99203-6666. 18 - O presente edital, assim como as condições de venda estarão disponíveis na íntegra através do sítio [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br), . Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através da seção “Dúvidas”, ou diretamente pelo e-mail: [contato@leiloesonlinems.com](mailto:contato@leiloesonlinems.com). As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Provimento CSM nº 375/16, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do CP. **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:** 19 -A Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados; 19.I - antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; 19.II - findo o leilão: a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias. (Art. 24, LEF). 20 - As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, Provimento nº 375/2016 CSM/TJMS e os artigos 335 e 358, do CP; 21 - O leiloeiro público, o Tribunal de Justiça do Estado e o Estado de Mato Grosso do Sul não se enquadram na condição de corretores, intermediários; sendo o primeiro mero mandatário. Assim sendo, ficam eximidos de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir em relação ao bem leiloado, nos termos do – Art.º 448 do Código Civil Brasileiro. **DISPOSIÇÕES FINAIS:** Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente



divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). – 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEP (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). – 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 CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017). **ENCERRAMENTO:** E para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância ou eventual nulidade, determinou a expedição deste edital que será publicado e afixado na forma da lei. Fica(m) cientificado(s) 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). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Ana Maria dos Reis Schweich, Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Campo Grande (MS), 09 de junho de 2022.

Marcel Henry Batista de Arruda  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)