

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO GRANDE

AUTOS: 0000251-78.2018.8.12.0001

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Luiz Felipe Nery Enne e outro

Requerido: Fátima Awadalla El Hajjar

AUTO DE AVALIAÇÃO

OBJETO A SER AVALIADO:

Lote de terreno determinado sob nº 18 da Quadra 08 do lugar denominado CHÁCARA BAIRRO SANTO DUMONT, nesta capital, medindo 12,00m de frente por 60,00m ditos da frente aos fundos e área total de 720,00 metros quadrados. O terreno é todo murado *e sem benfeitorias*. Registrado sob matrícula nº 102.998 no Cartório da 2ª CRI desta Comarca.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Vistoria no imóvel objeto da avaliação e da região em seu entorno;
Pesquisa nas imediações para identificar imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
Pesquisa na Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS;
Pesquisa na Infoimóveis; e
Visita a Imobiliária.

MÉTODO UTILIZADO:

Método comparativo baseado no valor de mercado;
Expedito simples, por se tratar de avaliação de bens por Analista Judiciário.

FONTES:

Imóveis nas imediações; - Prefeitura Municipal de Campo Grande; - Infoimóveis; e - Imobiliária;



CONCLUSÃO:

Ante ao exposto, **AVALIO** o bem em **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**. Do que, para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado por mim, Analista Judiciário.

Campo Grande-MS., 16 de março de 2021.


Carlos Alberto Pereira Peralta



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
 COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS

EDITAL DE PRAÇA ELETRÔNICA

PRIMEIRO PREGÃO PARA 06 DE AGOSTO DE 2021 SEGUNDO PREGÃO PARA 13 DE AGOSTO DE 2021

O(A) Dr^(a). Gabriela Müller Junqueira, Juíza de Direito em substituição legal, da 8ª Vara Cível da comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, 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 0000251-78.2018.8.12.0001 - Ação de Cumprimento de sentença, onde figura(m) Luiz Felipe Nery Enne e Sérgio Eli Rolon Miguita como parte autora e Fátima Awadalla El Hajjar e Celso Gomes como parte requerida, todos ali devidamente qualificados, que por intermédio do portal 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(s) bem(ns) abaixo descrito(s), em consonância com as condições de venda em frente aduzidas: -

DO(S) 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, às 15:00 horas (horário de Brasília), e com encerramento previsto para o dia 06 DE AGOSTO DE 2021, às 15:00 horas (horário de Brasília), ocasião em que o(s) bem(ns) efetivamente arrematado(s) será(ão) entregue(s) 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 13 DE AGOSTO DE 2021, às 15:00 horas (horário de Brasília), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão), entregue(s) a quem mais der e melhor lance oferecer não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (Decisão de f. 167-8), e desde que atendidas todas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital. – **DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS)** – Termo/Auto de Penhora de f. 118. – **BEM(NS): DIREITOS SOBRE IMÓVEL:** - **LOTE 01:** - Direitos que os requeridos Fátima Awadalla El Hajjar e Celso Gomes, possuem sobre o Lote de Terreno Rural no lugar denominado “Chácara Bairro Santo Dumont”, situado neste município de Campo Grande (MS), determinado pelo nº 18 (dezoito) da quadra 8 (oito), medindo 12,00 (doze) metros de frente para a rua Poconé, por 60,00 (sessenta) metros ditos de fundos, perfazendo a área total de 720,00 m² (setecentos vinte metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: de um lado com o lote 16, fundos com o lote 17 e de outro lado com os lotes 24, 25, 26, 27 e 28, devidamente registrado no Serviço Registral Imobiliário da 2ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Campo Grande (MS), conforme **matrícula nº 102.998**. - **BENFEITORIAS:** O terreno é todo murado, porém sem benfeitorias. - **AVALIAÇÃO:** Laudo de Avaliação de f. 157-8. Valor da avaliação para 16 de março de 2021 – Valor atribuído ao(s) bem(ns): - R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). – **DEPOSITÁRIO:** - Os requeridos Fátima Awadalla El Hajjar e Celso Gomes. **ENDEREÇO PARA VISITAÇÃO:** Rua João Pedrossian, 651, Bairro Santos Dumont, na cidade de Campo Grande (MS). – **ÔNUS: AV-03** – Prenotação nº 244.937 de 13/07/2012. – **ALTERAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL: - TÍTULO:** - Certidão de Limites e Confrontações nº 477/2012, expedido em 27/03/2012, pela Prefeitura Municipal de Campo Grande (MS), para fazer constar que o imóvel da presente matrícula possui os seguintes limites e medidas: -



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
 COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS

Frente, 12,00 metros com a Rua Franklin Espíndola; Fundos, 12,00 metros com o lote 17; Lado Direito, 60,00 metros com os lotes 24, 25, 26, 27 e 28 e Lado Esquerdo, 60,00 metros com o lote 16. - **AV-07** – Prenotação nº 285.843 de 02/02/2015. – **ALTERAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL: - TÍTULO:** - Certidão de Numeração de Logradouro nº 9535/2014, expedido em 30/10/2014, pela Prefeitura Municipal de Campo Grande (MS), para fazer constar que o imóvel da presente matrícula se situa no “Parcelamento Bairro Santos Dumont – Bairro Taveirópolis”, fazendo frente para a Rua Francklin Espíndola, lado ímpar, a 36,00 metros da Rua Padre João Greiner, em Campo Grande (MS). - **R-10** – Prenotação nº 307.519, de 22/03/2016. – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: - TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular referido no **R-09**. - **CREDORES FIDUCIÁRIA:**- Caixa Consórcios S/A. Administradora de Consórcios. – **DEVEDORES FIDUCIANTES:** - Fátima Awadalla El Hajjar e Celso Gomes. - **VALOR DA DÍVIDA:** - R\$ 117.052,24 – (Cento e dezessete mil, cinquenta e dois reais e vinte e quatro centavos). –

GARANTIA: - O imóvel objeto desta matrícula. - **AV- 12**– Prenotação nº 379.708, de 20/07/2020. – **PENHORA: - TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 07/07/2020, nos autos nº 0000251-78.2018.8.12.0001, da Ação de Cumprimento de Sentença, em trâmite no Juízo da 8ª Vara Cível desta comarca de Campo Grande-MS. – **CREDORES:**- Luiz Felipe Nery Enne. – **DEVEDOR:** - Fátima Awadalla El Hajjar e Celso Gomes. - **VALOR DA AÇÃO:** - R\$ 32.956,74 – (trinta e dois mil, novecentos e cinquenta e seis reais e setenta e quatro centavos). – **GARANTIA:** - Os direitos aquisitivos que os requeridos possuem sobre o imóvel objeto desta matrícula. - **VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO:** Memoria de Cálculo de f. 175. – Atualização para 01 de julho de 2021 – Valor: R\$ 53.477,77 (cinquenta e três mil, quatrocentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos) – **DÉBITOS FISCAIS:** F. 186-7 – Certidão Negativa nº 008147/21-30, expedida em 22 de junho de 2021, pela Secretaria Municipal da Receita, do Município de Campo Grande (MS). – **AÇÕES CÍVEIS:** F. 188. Certidão Estadual Cível nº 5409110, expedida em 24 de junho de 2021 pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Campo Grande (MS), em nome de CELSO GOMES, portador do RG: 7658728 SSP SP, CPF: 015.378.488-10. - CAMPO GRANDE: - 8ª Vara Cível. Processo: 0000251-78.2018.8.12.0001. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 08/01/2018. Reqte: Luiz Felipe Nery Enne. - Vara Execução Fiscal Municipal. Processo: 0903459-79.2017.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 09/12/2017. Reqte: nao informado. - Vara Execução Fiscal Municipal. Processo: 0911490-20.2019.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 03/02/2019. Exeqte: Município de Campo Grande/MS. - Vara Execução Fiscal Municipal. Processo: 0927085-25.2020.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 01/02/2020. Exeqte: Município de CampoGrande/MS. - Vara Execução Fiscal Municipal. Processo: 0930811-80.2015.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 14/01/2016. Exeqte: Município de CampoGrande/MS. - F. 189. Certidão Estadual Cível nº 5409111, expedida em 24 de junho de 2021 pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Campo Grande (MS), em nome de FATIMA AWADALLA EL HAJJAR, portador do RG: 506415 SSP MS, CPF: 474.931.431-53. - CAMPO GRANDE: - 8ª Vara Cível. Processo: 0000251-78.2018.8.12.0001. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 08/01/2018. Reqte: Luiz Felipe Nery Enne. - **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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
 COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS

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 Nº 48924-7. Em relação ao bem arrematado, o arrematante deverá depositar o valor da arrematação diretamente nos autos do processo acima referido, na sob o nº 765402, 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. nº 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.leiloesonlinems.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(s) bem(ns) penhorado(s) 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(s) bem(ns) penhorado(s) 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 apregoados; 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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
 COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS

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, . Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através da seção “Dúvidas”, ou diretamente pelo e-mail: 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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS

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; 20 - 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 leiloadado, nos termos do – Art.º 448 do Código Civil Brasileiro. 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.

Campo Grande, 14 de julho de 2021.

Gabriela Müller Junqueira
Juíza de Direito em substituição legal
(Assinatura por certificação Digital)