



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 LEILÃO DE IMÓVEL URBANO

#### PRIMEIRO PREGÃO ELETRÔNICO PARA 10 DE MARÇO DE 2022 SEGUNDO PREGÃO ELETRÔNICO PARA 17 DE MARÇO DE 2022

O(A) Dr<sup>(a)</sup>. **Mauro Nering Karloh**, Juiz(a) de Direito do(a) 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 **0013472-65.2017.8.12.0001 - Ação de Cumprimento de sentença**, onde figura(m) **Júlio César Souza Rodrigues** como parte autora e **Espólio de Mary Sadalla Saad** como parte requerida, 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(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, com encerramento previsto para o dia **10 DE MARÇO DE 2022**, 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 **17 DE MARÇO DE 2022**, 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) (art. 891, CPC e art. 25 parágrafo único, Prov. nº 375/2016 – CSM/TJMS) do valor da avaliação (Decisão de f. 211-2), e desde que atendidas todas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) – IMÓVEL URBANO:** Auto/Termo de Penhora de f. 75: - **LOTE 001:** Fração ideal de 0,3847%, correspondente a Loja nº 08, do Pavimento Térreo do Condomínio Edifício “Dona Neta”, na cidade de Campo Grande-MS, com a área construída de 55,49 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros e quarenta e nove centímetros quadrados) na Avenida Afonso Pena, nº 2081, fração essa correspondente aos lotes de nºs 343 e 363, da Avenida Afonso Pena, assim descritos e caracterizados: - **LOTE DE Nº 343.** Medindo 12,00 metros de frente por 60,00 metros ditos de fundos, com a área total de 720,00 metros quadrados, limitando-se: - Ao Norte com propriedade de João Moraes Correa da Costa, Antonio de Souza Junior, Dolor Ferreira de Andrade e Odorico Quadros, seus herdeiros ou sucessores: Ao sul com a Avenida Afonso Pena; Ao Nascente com propriedade de Anísio de Barros, e ao Poente com João Moraes Correa da Costa e Outros. **LOTE Nº 363:** Medindo 28,00 metros de frente por 60,00 ditos da frente aos fundos, com a área total de 1.880,00 metros quadrados, limitando-se: - Ao Norte com propriedade de Antonio de Souza Junior; Ao Sul com a Avenida Afonso Pena; Ao Nascente com propriedade de Anísio de Barros e ao Poente com quem de direito. Imóvel regularmente registrado no Serviço Registral Imobiliário da



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

1ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Campo Grande-MS, conforme **MATRÍCULA Nº 69.220.**

**BENFEITORIAS:** Loja nº 08, do Pavimento Térreo do Condomínio “Dona Neta”, na região central da cidade de Campos Grande-MS, com a área construída de 55,49 m2 (cinquenta e cinco metros e quarenta e nove centímetros quadrados). - **AVALIAÇÃO:** Laudo de Avaliação de f. 112. Valor da avaliação para 30 de outubro de 2020 – Valor atribuído ao(s) Bem(ns): - R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais). - **DEPOSITÁRIO:** - Luiz Antonio Saad Representante do Espólio Executado. - **ENDEREÇO PARA VISITAÇÃO:** Avenida Alvorada, 195, Apto 200 – Centro, o da situação do imóvel à Av. Afonso Pena, 2081 – Centro, ambos na cidade de Campo Grande-MS. - **VALOR ATUALIZADO DO CRÉDITO:** Planilha de f. 236. Valor atualizado para 15 de setembro de 2021: - R\$ 66.366,75 (sessenta e seis mil, trezentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos) - **ÔNUS: R.03** – Prenotação nº 736.937, de 09.07.2021. - **PENHORA: TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 11 de abril de 2019, nos autos nº 0013472-65.2017.2017.8.12.0001, da Ação de Cumprimento de Sentença, em trâmite no Juízo da 8ª Vara Cível da comarca de Campo Grande-MS. - **CREDOR:-** Júlio Cesar Souza Rodrigues. - **DEVEDOR:** - Espólio de Mary Sadalla Saad. - **VALOR DA AÇÃO:** - R\$ 29.607,20 – (vinte e nove mil, seiscentos e sete reais e vinte centavos). - **GARANTIA:** - O imóvel objeto desta matrícula. - **DÉBITOS FISCAIS:** F. 243: - Certidão Negativa nº 016835/21-82, expedida em 05 de outubro de 2021 pela Divisão de Arrecadação da Secretaria Municipal da Receita da Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS. - **AÇÕES CÍVEIS:** - F. 235: Certidão Estadual Cível nº 5582776, expedida em 20 de setembro de 2021, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Campo Grande-MS, em nome de MARY SADALLA SAAD, portador do RG: 673335 SSP MS, CPF: 164.179.761-49. - **CAMPO GRANDE** - 6ª Vara de Família e Sucessões. Processo: 0003800-97.1998.8.12.0001 (001.98.003800-0). Ação: Inventário. Assunto: Inventário e Partilha. Data: 10/08/2017. Reqte: nao informado. - Vara Execução Fiscal Municipal. Processo: 0938111-20.2020.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 02/02/2020. Exeqte: Município de Campo Grande/MS. - 8ª Vara Cível. Processo: 0013472-65.2017.8.12.0001 (1409295-37.2021.8.12.0000). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 11/04/2017. Exeqte: Júlio César Souza Rodrigues. - 2ª Vara de Fazenda Pública e de Registros Públicos. Processo: 0500948-52.2012.8.12.0001. Ação: Procedimento Comum Cível. Assunto: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941. Data: 22/05/2013. Reqte: Município de Campo Grande - MS. - 14ª Vara Cível. Processo: 0833915-04.2017.8.12.0001. Ação: Usucapião. Assunto: Usucapião Extraordinária. Data: 27/09/2017. Autor: Dayse Aparecida Rondon. - 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes. Processo: 0006952-56.1998.8.12.0001 [2] (Julgado) (001.98.006952-6/00002). Ação: Execução de Honorários. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 08/10/2020. Reqte: Geraldo Moretzsohn de Castro Filho. - **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



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

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 **SUBCONTA Nº 795087**, 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.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(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



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

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:



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

[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; 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 leiloado, 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, 17 de dezembro de 2021.

(Assinatura por certificação Digital)

Dr<sup>(a)</sup>. **Mauro Nering Karloh**

Juiz(a) de Direito