



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

Processo nº 0813321-06.2012.8.12.0110

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente(s): Valter Zorzenon

Executado (s): JDS Construções e Comércio Ltda – ME, Dulcinéia de Almeida Costa Nonato Soares de Melo, Jose Soares de Melo.

A Doutora **SIMONE NAKAMATSU**, Juíza de Direito da 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, com Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: 3317-8682, Campo Grande/MS - e-mail: cgr-11jcentral@tjms.jus.br, na forma da Lei etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Tarcilio Leite, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito (a) na JUCEMS sob o nº 03, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos

1º LEILÃO – encerramento dia **22/05/2023**, a partir de 12:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia **12/06/2023**, a partir de 12:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término do **1º LEILÃO** a partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia **22/05/2023**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO**, sem interrupção, e com término a partir de 12:00 horas (horário de Brasília) do dia **12/06/2023**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL – Lote de terreno sob nº 12 (doze) da quadra nº 25 (vinte e cinco), do loteamento denominado **VILA IPIRANGA**, na capital Campo Grande/MS, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, e área total de 360,00 metros quadrados, limitando-se: frente, com a Rua Nove de Julho; fundos, com o lote 02; lado direito, com o lote 11; e lado esquerdo, com o lote 13. **Imóvel se acha averbado às margens da matrícula imobiliária nº 81.173 do CRI 2ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, consoante fls.204-207, de 22 de agosto de 2022.**

2.1) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO(S) BEM(NS): Está edificado no local um prédio comercial, em dois pavimentos, próprio para hotel/pousada, em alvenaria, cobertura de telhas de



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

barros, piso cerâmico, contendo 20 quartos individuais, sendo que 15 contém WC interno e 05 sem; com hall de entrada, salão para servir refeições, 03 WC, escritório, mais uma cobertura metálica na parte frontal, com medida de 3,00 x 12,00 metros. Construção em padrão popular a médio, consoante Laudo de Avaliação sob fls.220 de 10 de janeiro de 2023.

2.2) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel está localizado à Rua Bertioiga, nº 351 – Vila Ipiranga, CEP 79080-690, Campo Grande/MS, consoante fls.220 de 11 de janeiro de 2023.

2.3 – O(s) bem(ns) será(ão) leilado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão judicial eletrônico, e sua entrega dar-se-á, em razão da carta de Arrematação expedida pelo juízo, por intermédio do Oficial de Justiça.

2.4-O bem será entregue ao adquirente/arrematante no estado em que se encontra, competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, caso necessário, bem como a verificação do estado físico do bem e os custos da retirada do bem do local onde se encontra.

3) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos informações acerca do depositário fiel do imóvel.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), consoante Laudo de Avaliação sob fls. 220 de 10 de janeiro de 2023.

5) DÉBITOS DO(S) BEM(NS): Constam débitos para com a Fazenda Municipal relativo ao imóvel a ser praxeado, no valor de R\$ 4.947,38 (quatro mil novecentos e quarenta e sete reais e trinta e oito centavos), consoante fls.157 com validade até 29 de agosto de 2021.

5.1 - Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não respondendo por estes o Arrematante, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) ÔNUS DO(S) BEM(NS): R.02 – Prenotação nº 199857, de 25.03.2009. DEVEDOR: **JOSÉ SOARES DE MELO**, já qualificado. CREDOR: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE, MS.** TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, extraído dos autos de Execução Fiscal Municipal nº 001.02.822739-6, subscrito pela escrivã da Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal desta Comarca, Lúcia Severino de Souza da Silva, por determinação do MM. Juiz de Direito em substituição legal, Dr. Julizar Barbosa Trindade, em 23.07.2003, e Auto de Penhora, Intimação, Depósito e Avaliação, datado de 17.03.2009. Valor: R\$ 2.163,76 (dois mil cento e sessenta e três reais e setenta e seis centavos). **R-06 – PENHORA:** Prenotação nº 354.865 de 08/10/2018, Procede-se ao presente registro, em cumprimento ao Termo de Penhora – Bem Imóvel, expedido em 04/06/2018 e Certidão de Inteiro Teor, expedida em 04/06/2018, extraídos dos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Cheque sob nº 0813321-06.2012.8.12.0110, oriundos da 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

Grande – MS, na qual figuram como Exequente a **VALTER ZORZENON** e como Executado e Depositário **JOSÉ SOARES DE MELO**, para noticiar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Juiz de Direito da referida Vara, para garantia a dívida no valor de R\$ 8.906,83 (oito mil novecentos e seis reais e oitenta e três centavos). Campo Grande – MS, 19 de outubro de 2018. **R-07 – PENHORA:** Prenotação nº 364.975 de 18/06/2019. Procedeu-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel, expedido em 26/04/2019, extraído dos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença – Aluguel de Embarcações (Fretamento e Carta Partida) sob nº 0023386-08.2007.8.12.0001, oriundos da 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande – MS, na qual figuram como Requerente a **LIANE AMARAL SIMIOLI**, brasileira, solteira, maior, professora, portadora do RG nº 829.216 SSP/MS, inscrita no CPF nº 582.013.901-78, residente e domiciliada na Travessa Pepe Simioli, nº 68, Centro, Campo Grande – MS, como executado e depositário **JOSÉ SOARES DE MELO**, para noticiar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Juiz de Direito, DRº Paulo Afonso de Oliveira, para garantia a dívida no valor de R\$ 107.772,30 (cento e sete mil setecentos e setenta e dois reais e trinta centavos), atualizado até 20/03/2019. Campo Grande - MS, 04 de julho de 2019. **AV-08 – INDISPONIBILIDADE:** Prenotação nº 380.213 de 31/07/2020. Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 39/2014 do CNJ, para fazer constar, por determinação do juízo da 5ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, conforme protocolo de indisponibilidade nº 202007.3015.01252679-IA-120, emitido em 30/07/2020, referente ao processo nº 00004736020125240005 a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de **JOSÉ SOARES DE MELO**. Campo Grande – MS, 03 de agosto de 2020.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): JOSÉ SOARES DE MELO – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0006639-60.2019.8.12.0001; 0023386-08.2007.8.12.0001; 0118829-88.2004.8.12.0001/01 (SUSPENSO); 0900648-10.2021.8.12.0001; COMARCA DE MIRANDA/MS – 0800367-43.2017.8.12.0015 (JULGADO); 0800373-50.2017.8.12.0015; 0800374-74.2013.8.12.0015; 0800401-28.2011.8.12.0015 (SUSPENSO); COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0813321-06.2012.8.12.0110. PODERÃO REFERIR-SE A HOMÔNIMOS – COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS – 0056912-73.2001.8.12.0001 (SUSPENSO); 0067125-70.2003.8.12.0001; 0911465-22.2010.8.12.0001; 0918510-48.2008.8.12.0001.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 15.394,79 (quinze mil trezentos e noventa e quatro reais e setenta e nove centavos), consoante fls.144-146, atualizada até 01 de maio de 2021.

09) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº **0813321-06.2012.8.12.0110, subconta nº 777068. 09.1** – O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Tarcílio Leite (obtida diretamente no site www.casadeleiloes.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor através do pagamento de boleto na rede



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico Tarcilio Leite (Claudia Aude Leite-ME-CNPJ:24.600.496/0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7-Casa de Leilões).

10) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de **5% sobre o valor da arrematação**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **10.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **10.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **10.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **10.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **10.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11) 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). **11.1** – O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá o leilão, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **11.2** – 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. **11.3** – 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). **11.4** – Durante o leilão, 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 *online* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **11.5** – O arrematante que injustificadamente deixar de



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

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 LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **11.6** – O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; **11.7** – O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **11.8** – O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal 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); **11.9** – Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e à comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS); **11.10** – 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); **11.11** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável 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).

12) OBSERVAÇÕES: **12.1-** em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); **12.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **12.3** - decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; **12.4** - a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: **I-** antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; **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). **Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.**



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

PAGAMENTO PARCELADO: 1) 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 do bem 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 (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no **mínimo 25% do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis**, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. 3) **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.**

ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) 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 Tarcilio Leite.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada 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) devido ao Leiloeiro Tarcilio Leite sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Tarcilio Leite, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. 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



Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande - CIJUS
Cartório da 11ª Vara do Juizado Especial

CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Sem Mais, eu, Bruna Boeira da Silva, Analista Judiciário, o conferi. Campo Grande/MS, 08 de março de 2022.

SIMONE NAKAMATSU

Juíza de Direito

Assinatura Digital