

VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO BRILHANTE/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **R.A. Mallmann - Minimercado - ME**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 07.185.031/0001-03, com endereço na Rua Dr. Boa Ventura, nº 2066, bairro Trombini, CEP 79130-000, Rio Brilhante/MS; representado por e executado, **José Paulo Mallmann**, inscrito(a) no CPF/MF nº. 357.019.191-53, sua cônjuge **Lucilene Coronel Cardoso Mallmann**, inscrito(a) no CPF/MF nº. 529.088.361-49, ambos com endereço na Rua Dr. Boa Ventura, nº 2066, bairro Trombini, CEP 79130-000, Rio Brilhante/MS; e demais interessados.

Dr(ª). Jorge Tadashi Kuramoto, Juiz(a) de Direito do(a) Vara Cível da comarca de Rio Brilhante, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial nº 0801291-10.2015.8.12.0020**, movido por **Banco Bradesco S/A** contra **R.A. Mallmann – Minimercado - ME e outros**, 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 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.marcaleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli 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 **01/08/2022** às **14:00 horas** (horário local) e **término** no dia **08/08/2022**, 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) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia **22/08/2022**, 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\$ 764.356,03 (setecentos e sessenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e seis reais e três centavos), atualizado até 31/01/2022, conforme cálculo à fl. 180/185 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): **50% (cinquenta por cento) de 01 (um) lote de terreno urbano** localizado na Rua Dr. Boaventura, nº.2694, determinado sob o lote nº 04 da quadra nº 192 do bairro/loteamento Morada do Sol, registrado sob a matrícula nº 8.569 do(a) Cartório do Registro

de Imóveis da Comarca de Rio Brillhante/MS, com as seguintes confrontações: Norte: 16,667 metros com o lote nº 07; Sul: 16,667 metros com a rua Dr Boaventura; Leste: 50,00 metros com o lote nº 03, e Oeste: 50,00 metros com o lote nº 05. Sobre o referido lote está edificadas casas em alvenarias destinadas a aluguel. O lote de terreno urbano tem área total de 833,35 m², possui em seu interior, 05 (cinco) edificações, sendo 04 (quatro) casas geminadas de 72,34m² e 01 (uma) de 79,92m² de áreas construídas em alvenaria, telhas de barro, forro de madeira, tipo comercial, casas destinadas a aluguéis, devidamente muradas, separadas umas das outras, com instalações hidráulicas e elétricas, com asfalto, calçadas e bem localizadas, estando próximas à escola Criança Esperança II, mercado Mais Você, Posto de Saúde e Postos de Combustíveis na saída para Maracaju-MS, conforme certidão descritiva à fl. 157 dos autos.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), 50% (cinquenta por cento) conforme auto de avaliação à fl. 154, datado de 12 de março de 2021.

DÉBITOS: Constam os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos anexo aos autos, emitida em 01/07/2022 pela Prefeitura do Município de Rio Brillhante, no valor de R\$ 5.053,01 (cinco mil e cinquenta e três reais e um centavo) ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 4058

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 8.569 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brillhante/MS:

- **R. 4/8.569** - Protocolo nº 93.901, de 31/10/2016 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0801291-10.2015.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brillhante/MS, movido por Banco Bradesco S/A contra R.A. Mallmann Minimercado ME e outros.
- **R. 5/8.569** - Protocolo nº 97.213, de 02/07/2018 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0801489-13.2016.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brillhante/MS, movido por Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul contra Mallmann e Cardoso Ltda-ME e Outro.
- **R. 6/8.569** - Protocolo nº 98.687, de 26/04/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0800141-23.2017.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brillhante/MS, movido por Banco Bradesco contra Mallmann & Cardoso Ltda - ME e outro. Valor da ação R\$ 200.623,70 (duzentos mil, seiscentos e vinte e três reais e setenta centavos).

- **R. 8/8.569** - Protocolo nº 99.389, de 22/08/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0800086-72.2017.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brillhante/MS, movido por Banco Bradesco S/A contra José Paulo Mallmann.

- **R. 9/8.569** - Protocolo nº 100.040, de 13/12/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0801272-67.2016.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brillhante/MS, movido por Banco Bradesco S/A contra José Paulo Mallmann e Mallmann e Cardoso Ltda.

- **R. 10/8.569** - Protocolo nº 100.506, de 07/04/2020 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0801389-92.2015.8.12.0020, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Rio Brillhante/MS, movido por Banco Bradesco S/A contra Lucilene Coronel Cardoso Mallmann e José Paulo Mallmann.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 170, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de **R.A. Mallmann – Minimercado - ME**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 07.185.031/0001-03, a seguir descrita: Comarca de Rio Brillhante/MS: Vara Cível: Processos nºs. 0801271-82.2016.8.12.0020, 0801291-10.2015.8.12.0020, 0801691-48.2020.8.12.0020. Há nos autos à fl. 171/172, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de **José Paulo Mallmann**, inscrito(a) no CPF/MF nº 357.019.191-53, a seguir descrita: Comarca de Rio Brillhante/MS: Vara Cível: Processos nºs. 0000963-11.2018.8.12.0020, 0800086-72.2017.8.12.0020, 0800141-23.2017.8.12.0020, 0801062-16.2016.8.12.0020, 0801271-82.2016.8.12.0020, 0801272-67.2016.8.12.0020, 0801273-52.2016.8.12.0020, 0801291-10.2015.8.12.0020, 0801389-92.2015.8.12.0020, 0801489-13.2016.8.12.0020, 0801691-48.2020.8.12.0020, 0802205-35.2019.8.12.0020.

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 (meses) 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 MARCA LEILÕES, 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: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, 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.marcaleiloes.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 três minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 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 ARREMATÇÃO: 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 ARREMATÇÃO 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 3 (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 Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail, contato@marcaleiloes.com.br, e site www.marcaleiloes.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.

Rio Brilhante/MS, 04 de julho de 2022.

Dr(ª). Jorge Tadashi Kuramoto
Juiz(a) de Direito