

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) Jafé Candido da Cunha, inscrito(a) no CPF/MF nº 313.234.721-34; seu cônjuge, Édina Freire de Araújo Cunha, inscrito(a) no CPF/MF nº 337.555.151-72, ambos com endereço na Rua Guanabara, 1495, bairro Jardim Guanabara, Dourados/MS, e/ou Rua João Rosa Goes, 167, bairro Centro, Dourados/MS; do credor fiduciário, Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, inscrito no CNPJ/MF nº 52.568.821/0001-22; e demais interessados.

César de Souza Lima, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da comarca de Dourados, 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 0808399-76.2017.8.12.0002**, movido por **Pedro Augusto Pulga**, CPF nº 290.593.720-34, contra **Jafé Cândido da Cunha**, CPF nº 313.234.721-34, 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 **15/11/2019** às **17:30** horas (horário local) e **término** no dia **21/11/2019**, às **17:30** 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 **05/12/2019**, às **17:30** (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DO BEM: 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Guanabara, determinado sob o lote nº 15 da quadra nº 11 do bairro/loteamento Jardim Guanabara, registrado sob a matrícula nº 13.527 do(a) Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS, com área de 400 m² e as seguintes confrontações: ao Norte, 32,00 metros com o lote nº 14; ao Sul, 32,00 metros com o lote nº 16; ao Leste, 12,50 metros com a Rua Guanabara; e ao Oeste, 12,50 metros com parte do lote nº 11. Sobre o referido lote está edificada uma casa residencial de alvenaria padrão popular, medindo 72 m² de área construída, coberta de telhas de

fibrocimento, contendo as redes de energia elétrica, água encanada, telefonia fixa e esgoto sanitário. Imóvel de superfície plana, murado e situado no asfalto.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Consta nomeação de fiel depositário à fl. 21, Jafé Cândido da Cunha, inscrito(a) no CPF/CNPJ/MF 337.555.151-72.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 21, datado de 31/10/2017.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 170.316,12 (cento e setenta mil, trezentos e dezesseis reais e doze centavos), atualizado até 22/10/2019, pelo IGPM/FGV, conforme despacho de fl. 74 e cálculo de fl. 75-76 dos autos.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 69/70, emitida em 13/05/2019 pela Prefeitura do Município de Dourados/MS, no valor de R\$ 6.016,87 ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 00.03.11.13.080.000.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 13.527 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS:

- **R. 11/13.527** - Protocolo nº 312.997, de 05/01/2011 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Contrato de Consórcio, Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, de 08/11/2010, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 17.628,08, em favor de Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, CNPJ/MF nº 52.568.821/0001-22;

- **AV. 12/13.527** – Protocolo nº 423.652, de 25/03/2019 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** - extraída dos autos nº 0806986-91.2018.8.12.0002, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Scheila Adriana Milhan Gonçalves contra Jafé Candido da Cunha e Orteco Contabilidade e Consultoria Ltda.

- **R. 13/13.527** - Protocolo nº 424.219, de 04/04/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0808399-76.2017.8.12.0002, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Pedro Augusto Pulga contra Jafé Cândido da Cunha;

OBSERVAÇÃO: O contrato de consórcio com garantia de alienação fiduciária registrado sob o **R-11 está quitado**, conforme informado pelo credor fiduciário, Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, à fl. 40/41 dos autos.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 66, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Jafé Candido da Cunha, inscrito(a) no CPF/MF nº 313.234.721-34, a seguir descrita: Comarca de Dourados/MS: 2ª Vara do Juizado Especial Cível

e Criminal: Processos nºs. 0002892-98.2016.8.12.0101 (julgado), 0003524-90.2017.8.12.0101 (baixado), 0802893-79.2018.8.12.0101 (julgado); 2ª Vara Cível: Processos nºs 0807252-15.2017.8.12.0002, 0808947-38.2016.8.12.0002 (Suspensão), 0810380-09.2018.8.12.0002; 3ª Vara Cível: Processos nºs 0804481-69.2014.8.12.0002, 0807792-29.2018.8.12.0002; 4ª Vara Cível: Processos nºs 0806408-31.2018.8.12.0002 e 0807070-92.2018.8.12.0002, 0810387-98.2018.8.12.0002; 5ª Vara Cível: Processo nº 0803133-11.2017.8.12.0002, 0808399-76.2017.8.12.0002; 7ª Vara Cível: 0810086-54.2018.8.12.0002; 8ª Vara Cível: Processos nºs 0800061-79.2018.8.12.0002 e 0806986-91.2018.8.12.0002. Há nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Édina Freire de Araújo Cunha, inscrito(a) no CPF/MF nº 337.555.151-72, a seguir descrita: Comarca de Dourados/MS: 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: Processo nº 0802893-79.2018.8.12.0101 (julgado); 2ª Vara Cível: Processo nº 0808947-38.2016.8.12.0002 (Suspensão); 8ª Vara Cível: Processos nºs 0800061-79.2018.8.12.0002 e 0808938-08.2018.8.12.0002. Constatam ainda as seguintes distribuições, que poderão referir-se a homônimos: Comarca de Dourados/MS: 3ª Vara Cível: Processo nº 0804481-69.2014.8.12.0002.

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, Intermediações e Negócios LTDA., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco do Brasil, Agência Guaicurus, Agência de nº 2936-X, Conta Corrente nº 48.686-8;

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 imitido 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 ARREMATAÇÃO: 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 ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório do Leiloeiro, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli, sito à Rua General Odorico Quadros, nº 37, bairro Jardim dos Estados, em Campo Grande/MS, ou pelos seguintes fones: (67) 4042-2179 e (67) 99987-1407; e-mail contato@marcaleiloes.com.br, e site www.marcaleiloes.com.br.

Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização do leilão. 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.

Dourados/MS, 22 de outubro de 2019.

César de Souza Lima
Juiz de Direito