



### 1ª VARA DA COMARCA DE AMAMBAI/MS

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS)** e de intimação do(a)s executado(a)s **C.S.A Zanata Marssaro**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 30.744.605/0001-58; representado por Cristiane de Souza Alves Zanatta Marssaro, com endereço na Avenida Pedro Manweiler, nº. 1056, CEP 79990-000, Amambai/MS; **credor(es) hipotecário(s)**, Banco do Brasil S/A, Agência Amambai/MS; e demais interessados.

**Dr(a). Diogo de Freitas**, Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara da comarca de Amambai, 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. 0802257-11.2021.8.12.0004**, movido por **Signori & Cia LTDA** contra **C.S.A Zanata Marssaro** 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 nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal [www.ibecleiloes.com.br](http://www.ibecleiloes.com.br), gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. **João Gabriel da Silva e Oliveira** 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 05/06/2024 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 12/06/2024, 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 26/06/2024, 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\$ 317.683,64 (trezentos e dezessete mil, seiscentos e oitenta e três reais e sessenta e quatro centavos), atualizado até 22/02/2024, conforme cálculo à fl. 101 dos autos.

#### RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Jaleil Zaim, nº 2755 determinado sob o lote nº 84 da quadra nº C34 do bairro/loteamento Chácara 34, registrado sob a matrícula nº 25.522 do(a) Cartório de Registro de Imóveis de Amambai/MS, com as seguintes confrontações: norte com o lote nº 83, medindo 40,00 m, ao sul, com terras do Espólio de José Joaquim de Oliveira, medindo 40,21 m, ao Leste, com terra de Antonio Batista

de Oliveira, medindo 7,73 m; e, ao Oeste, com parte do lote nº. 71, medindo 11,83 m, destinada a arruamento, para onde faz frente, localizado do lado ímpar do logradouro. Trata-se de loteamento recentemente implantado, apenas com abertura de rua sem qualquer infraestrutura, tais como asfalto, redes de energia, água e esgoto.

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

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 62, datado de 27 de agosto de 2022.

**DÉBITOS:** Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito:  **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Não há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 100, emitida em 22/02/2024 pela Prefeitura do Município de Amambai/MS, ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 001030880010001.

**ÔNUS:** Constan os seguintes ônus na matrícula nº 25.522 do(a) Cartório de Registro de Imóveis de Amambai/MS:

- **R. 3/25.522** - Protocolo nº 89.781, de 21/07/2021- **HIPOTECA** - pela Cédula de Crédito Bancário de 1º Grau nº 074.309.866, em favor de Banco do Brasil S.A, Agência Amambai/MS;

- **Av. 4/25.522** - Protocolo nº 89.853, de 29/07/2021– **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** – Para constar que foi distribuída para a 2ª Vara a ação de Execução de Título Extrajudicial, autos nº. 0801908-08.2021.8.12.0004, movido por Signori & Cia LTDA contra C.S.A Zanata Marssaro. Valor da ação: R\$ 85.603,08 (oitenta e cinco mil, seiscentos e três reais e oito centavos);

- **R. 5/25.522** - Protocolo nº 91.874, de 19/05/2022 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0802257-11.2021.8.12.0004, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Amambai/MS, movido por Signori & Cia LTDA contra C.S.A Zanata Marssaro.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Há nos autos à fl. 93, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de C.S.A Zanata Marssaro, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 30.744.605/0001-58, a seguir descrita: Comarca de Amambai/MS: 1ª Vara: Processos nºs. 0800692-75.2022.8.12.0004; 0801244-40.2022.8.12.0004; 0802052-45.2022.8.12.0004; 0802257-11.2021.8.12.0004; 0802349-86.2021.8.12.0004; 2ª Vara: Processos nºs. 0800903-14.2022.8.12.0004; 0801685-21.2022.8.12.0004; 0801908-08.2021.8.12.0004; 0802265-85.2021.8.12.0004; 0802307-37.2021.8.12.0004; 0802657-54.2023.8.12.0004. Juizado Especial Adjunto: Processo nº. 0800817-43.2022.8.12.0004. Comarca de Ponta Porã/MS: Juizado Especial Adjunto Cível: Processo nº. 0800507-89.2022.8.12.0019.

## CONDIÇÕES DE VENDA

- 1. DA ARREMATAÇÃO 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 (trinta) 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 I.B.E.C.I Instituto Brasileiro de Estudos Científicos Ltda., 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: I.B.E.C.I Instituto Brasileiro de Estudos Científicos Ltda., portadora da CNPJ/MF nº 23.169.838/0001-09, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0122802-1, 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.ibeileiloes.com.br](http://www.ibeileiloes.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 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (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 ARREMATÇÃO 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 03 (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 remição 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 Rua General Odorico Quadros, nº 37, 2º Piso, Jardim dos Estados, CEP 79020-260, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 3304-8340, (67) 3051-0350; e-mail: [contato@ibecleiloes.com.br](mailto:contato@ibecleiloes.com.br) e site: [www.ibecleiloes.com.br](http://www.ibecleiloes.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.

Amambai/MS, 03 de maio de 2024.

**Dr<sup>(a)</sup>. Diogo de Freitas**

Juiz(a) de Direito