



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
15ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0019342-53.2001.8.12.0001/01

Classe: Execução de Sentença

Exequente: Maria Regina Moraes Cafaro

Executados: Construtora Degrau Ltda

Dra. Mariel Cavalin dos Santos, Juíza de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, com endereço à Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados, 3º andar - Bloco I, CEP 79002-919, em Campo Grande/MS e E-mail: cgr-15vciv@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. Marcos Rodrigo Custódio Soares, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 62, endereço Rua Joaquim Balduino de Souza, 740, Centro, CEP 79.540-000 em Cassilândia/MS, e-mail sac@custodioleiloes.com.br, 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 bem penhorado e avaliado no processo.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.custodioleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no dia **18 DE FEVEREIRO DE 2025 às 13:00 horas e término do dia 21 DE FEVEREIRO DE 2025 às 13:00 horas (horário de Brasília)**, 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 no dia **28 DE FEVEREIRO DE 2025, às 15:00 horas (horário de Brasília)**, 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 **50% do valor da avaliação**.

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial 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 Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Um prédio em alvenaria, com apenas 01 pavimento, com o seu respectivo terreno determinado sob o nº 12 (doze), da quadra nº 154 (cento e cinquenta e quatro), do loteamento denominado Vila Nova Lima, na cidade de Campo Grande/MS, medindo 12,00m (doze metros) de frente por 30,00m (trinta metros) ditos da frente aos fundos, e área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados). No imóvel encontra-se edificado um prédio em alvenaria, com apenas 01 pavimento, coberto com telhas de amianto, sem forro, com piso cerâmico e de cimento, contendo sala, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço, e nos fundos, sala, 02 (dois) quartos, cozinha, banheiro social e área de serviço, com aproximadamente 90,00m² (noventa metros quadrados) de área construída, com as seguintes benfeitorias públicas no local: redes de água, telefone e energia elétrica. Limitando-se pela frente, com a Avenida Cândido Garcia de Lima; fundos, com parte do lote nº 10; de um lado, com o lote nº 11 e de outro lado, com o lote nº 13. Registro anterior: matrícula nº 17.489. Este bem está matriculado sob o nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estarão no endereço eletrônico www.custodioleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
15ª Vara Cível

3) DEPOSITÁRIO: A empresa executada Construtora Degrau Ltda – CNPJ nº 15.496.680/0001-53, é a fiel depositária do bem conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel de fls. 585 dos autos, de 25 de outubro de 2021.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel a ser leiloadado é de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 635 dos autos, de 05 de setembro de 2023, devidamente homologada em Decisão de fls. 644/646 dos autos, de 03 de junho de 2024.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leiloadado, constam os seguintes ônus:

- 1) Penhora extraída dos autos de Execução de Sentença nº 0031161-21.2000.8.12.0001/01, que Julio Cesar Gonçalves Vieira move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 11ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-02 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 0062228-18.2011.8.12.0001, que o Estado do Mato Grosso do Sul move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-04 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 3) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0038248-18.2006.8.12.0001, que Livercidio Gonçalves da Silva move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 5ª Vara Cível Residual da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-05 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 4) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0005112-74.1999.8.12.0001/02, que Aurea dos Anjos Mourão move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 5ª Vara Cível Residual da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-06 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 5) Penhora extraída dos autos de Execução de Sentença nº 0025602-20.1999.8.12.0001/01, que Vandira Santos da Cruz Lombardi move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 5ª Vara Cível Residual da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-07 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 6) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0026502-27.2004.8.12.0001/01, que Adrelino Ribeiro Mabhan move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-08 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 7) Indisponibilidade do imóvel, em nome da Construtora Degrau Ltda, extraída dos autos do processo nº 0000619-35.2015.5.23.0002, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cuiabá/MT, conforme Av-09 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS;
- 8) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0016603-73.2002.8.12.0001, que Vaina Dias de Paula Silva move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-10 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS; e
- 9) Penhora extraída dos autos de Execução de Sentença nº 0019342-53.2001.8.12.0001/01, que Maria Regina Moraes Cafaro move contra a Construtora Degrau Ltda, perante a 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-11 da matrícula nº 50.788, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 143.247.08 (cento e quarenta e tres mil duzentos e quarenta e sete reais e oito centavos), conforme Planilha de Débitos Judiciais de fls. 721 dos autos.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
15ª Vara Cível

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) 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. **8.1** – 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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **8.3** – 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. **8.4** – 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). **8.5** – 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).

8.6 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

8.7 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9) 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). **9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
15ª Vara Cível

condições estipuladas neste edital. **9.3** – 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). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – 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 (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). **9.6** – 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). **9.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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).

Ficam desde logo intimada a empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem **Construtora Degrau Ltda – CNPJ nº 15.496.680/0001-53**, por meio do seu representante legal, e 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 tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados para a intimação pessoal; 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 bem, poderão remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados 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 CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Jeferson da Silva Oliveira, Chefe de Cartório, conferi. Campo Grande/MS, 24 de janeiro de 2025.

Dra. Mariel Cavalin dos Santos
(assinado por certificação digital)