



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande  
12ª Vara Cível

**EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL**

Processo nº 0821519-63.2015.8.12.0001  
Classe: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais  
Exequente: Condomínio Residencial do Lago  
Executado: Samuel Jorge Leite

1) **MOUZAR BASTON FILHO**, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP, ou ainda, pelo telefone 0800-942-1316 e E-mail: [mouzar@bastonleiloes.com.br](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br), devidamente CREDENCIADO na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e AUTORIZADO pelo Despacho de fls. 383/384 dos autos, nos termos do artigo 881 do CPC, levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (online)**, através do *website* [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), com o **PRIMEIRO LEILÃO** por prazo de 30 dias corridos, encerrando-se dia **31 DE JANEIRO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)** com propostas igual ou superior ao valor da avaliação. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO** sem interrupção com término dia **07 DE FEVEREIRO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **70% do valor da avaliação**, conforme Despacho de fls. 383/384 dos autos, do dia 31 de outubro de 2024.

1.1 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão 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 apartamento, a designada pelo nº 3 do bloco B-3, no 1º pavimento, situado Rua Lago Paranoá, nº 340, no Residencial do Lago, na cidade de Campo Grande/MS, composto por uma sala, três quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, circulação e sacada. O bem imóvel é composto por uma área construída é de 78,3131250m<sup>2</sup>, sendo 74,711250m<sup>2</sup> de área privativa e 3,601875m<sup>2</sup> de área comum, com as confrontações constantes em sua matrícula. Registro anterior: matrícula nº 32.131. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 153.244, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.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 do 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).

3) **DEPOSITÁRIO:** O depositário nomeado é o executado Samuel Jorge Leite - CPF nº 322.574.811-00, conforme Termo de Penhora - Bem Imóvel de fls. 209 dos autos, do dia 16 de fevereiro de 2022.

4) **VALOR DA AVALIAÇÃO:** O valor da avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 367 dos autos, do dia 4 de outubro de 2023, devidamente homologada em Despacho de fls. 383/384 dos autos, do dia 31 de outubro de 2024.

5) **ÔNUS:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:

1) Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF - CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme R-2 da matrícula nº nº 153.244, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande

12ª Vara Cível

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**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.

**6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo é de **R\$ 128.274,76 (cento e vinte oito mil e duzentos e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos)**, conforme Planilha de Cálculo de fl. 374/376 dos autos, atualizada em de 31 de outubro de 2023.

**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, que deverá ser feito um depósito inicial de 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, impondo como garantia a hipoteca do bem, conforme determinado em Despacho de fls. 383/384 dos autos, do dia 31 de outubro de 2024.**

**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 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 avaliação, o que



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande  
12ª Vara Cível

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 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 (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 irretroatável 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 intimados o executado, proprietário e fiel depositário do bem Samuel Jorge Leite - CPF nº 322.574.811-00, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário Caixa Econômica Federal - CEF - CNPJ nº 00.360.305/0001-04, 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; 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, poderá 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 CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da Lei.

Campo Grande (MS), 19 de dezembro de 2024

**MOUZAR BASTON FILHO**  
**Leiloeiro Público Oficial**  
**JUCEMS nº 25**  
(assinado por certificação digital)