Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Água Clara
Vara Única

EDITAL DE LEILÃO - BENS IMÓVEIS

Processo nº 0002026-96.2009.8.12.0049
Classe: Cumprimento de Sentença
Exequente: Espólio de Adriana Lima Costa e outros
Executados: Sergio Zanone

O Dr. Cesar David Maudonnet, Juiz de Direito da Vara Única de Água Clara, com endereço Francisco Vieira, nº 200, Jardim Primavera - CEP 79680-000, Fone: (67) 3239-1241, na cidade de Água Clara/MS, E-mail: acl-1v@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. Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25, com endereço na Avenida Paulo VI, n° 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, na cidade de Franca/SP, e com e-mail mouzar@bastonleiloes.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, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO - 24 DE MARÇO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)
2º LEILÃO - 28 DE MARÇO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com inicio no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, com término às **15:00 horas (14:00 horário local) do dia 24/03/2025**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lanço, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor dos bens no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **28/03/2025, às 15:00 horas (14:00 horário local),** ocasião em que os bens serão arrematados 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** (art. 891, parágrafo único, do CPC).

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 DOS BENS: LOTE 01: Um Lote de terreno com área total de 459,30 m² (quatrocentos e cinquenta e nove metros e trinta decímetros quadrados), designado pelo nº 01, Quadra 08, do Loteamento Solar dos Pássaros, situado na zona urbana da cidade de Água Clara/MS, situado na Rua Papagaio, no Bairro Solar dos Pássaros, CEP 79680-000, a uma distância de 53,53m (cinquenta e três metros e cinquenta e três centímetros) da esquina formada pelas Ruas Papagaio e Araras, do lado par, com área total de 459,30 m² (quatrocentos e cinquenta e nove metros e trinta decímetros quadrados. Registro anterior: nº 5.708, desta Serventia. Este bem está matriculado sob o nº 6.875, Livro nº 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Água Clara/MS.

AVALIAÇÃO: LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação, expedido em 15 de outubro de 2022 de fls. 724 dos autos.

ÔNUS: LOTE 01: Sobre o bem imóvel matrícula nº 6.875 a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Indisponibilidade de bens extraído dos autos do processo nº 08001893120138120049, conforme matrícula nº 6.875, Livro 2, do Registro de Imóveis da comarca de Água Clara/MS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DAVID MAUDONNET, liberado nos autos em 03/02/2025 às 18:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002026-96.2009.8.12.0049 e código SC6RRvMN.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado não informações acerca dos débitos de impostos e taxas municipais nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: LOTE 02: Um Lote de terreno com área de 352,65 m² (trezentos e cinquenta e dois metros quadrados), localizado no Loteamento Solar dos Pássaros, nas proximidades do Núcleo Industrial Barra Mansa, Lote 01, quadra 01, medindo 10,4m de frente, 13,7m de fundos, 30,11m lado direito e 30,00m lado esquerdo. Registro anterior: nº 5.708, desta Serventia. Este bem está matriculado sob o nº 6.774, Livro nº 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Água Clara/MS.

AVALIAÇÃO: LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 51.486,90 (cinquenta e um mil e quatrocentos e oitenta e seis reais e noventa centavos),** conforme Certidão de Penhora, Avaliação e Intimação de fls. 738 dos autos, expedido em 21 de setembro de 2023.

ÔNUS: LOTE 02: Sobre o bem imóvel matrícula nº 6.774 a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Hipoteca Judiciária em favor de Adriana Lima Costa, acompanhada do processo nº 0002026-96.2009.8.12.0049, perante a Vara Única da Comarca de Água Clara/MS, conforme R-1 da matrícula nº 6.774, Livro nº 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Água Clara/MS.

2) Indisponibilidade de bens extraída dos autos do processo nº 08001893120138120049, conforme AV-2 da matrícula nº 6.774, Livro nº 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Água Clara/MS.

3) Débitos de Impostos e Taxas Municipais: LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leiloado não informações acerca dos débitos de impostos e taxas municipais nos autos.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: O valor total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R$ 99.486,90 (noventa e nove mil e quatrocentos e oitenta e seis reais e noventa centavos).**

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre os bens a serem arrematados.

Os créditos que recaem sobre os bens, 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 aos bens imóveis ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacionao, não respondendo por eles o adquirente.

2.1 – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **2.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – Os bens estarão em exposição nos locais indicados no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Consta que Sérgio Zanoni é o fiel depositário do bem, conforme Certidão de Penhora, Avaliação e Intimação Positivos de fls. 738 dos autos, de 21 de setembro de 2023.

4) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 82.165,78 (oitenta e dois mil e cento e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos),** conforme Planilha de Apuração de Crédito de fls. 726 dos autos, de 30 de junho de 2022.

5) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **5.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **5.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir os bens em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DAVID MAUDONNET, liberado nos autos em 03/02/2025 às 18:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002026-96.2009.8.12.0049 e código SC6RRvMN.

CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).
6) 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 do lance vencedor, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **6.1** – 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **6.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor. **6.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação**. 6.4** – 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). **6.5** – 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).

6.6 – 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.

6.7 – 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 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).

6.8 – 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 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).

7) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seu bem, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016**). 7.1** – 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. **7.2** – 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**. 7.3** – 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). **7.4** – 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). **7.5** – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DAVID MAUDONNET, liberado nos autos em 03/02/2025 às 18:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002026-96.2009.8.12.0049 e código SC6RRvMN.

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)**. 7.6** – 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). **7.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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 **Sérgio Zanoni - CPF nº 546.094.539-91,** seu cônjuge e coproprietária dos bens **Fleusa terres de Lirio Zanoni - CPF nº 555.218.949-34,** da credora hipotecária **Espólio de Adriana Lima Costa - CPF nº 010.385.821-05,** por meio de seu inventariante **Marcelo Moreira dos Santos - CPF nº 315.926.128- 06**, 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 dos bens, poderão 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 e afixado na forma da Lei. Eu, Calven Gonçalves da Silva Costa, Chefe de Cartório, conferi.

Água Clara (MS), 3 de February de 2025.

Cesar David Maudonnet
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DAVID MAUDONNET, liberado nos autos em 03/02/2025 às 18:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002026-96.2009.8.12.0049 e código SC6RRvMN.