



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO DE TRÊS LAGOAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da fração ideal de 20% do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROBERTO FERRAZ DE ALMEIDA (CPF/MF nº 036.508.458-14)** e **ISABEL RITA BETARELLO (CPF/MF nº 023.765.218-82)**; dos coproprietários: **WALDIR FERRAZ DE ALMEIDA (CPF/MF nº 414.824.928-49)**, e seu cônjuge, **CONCEIÇÃO APARECIDA PEREIRA DE ALMEIDA (CPF/MF nº 110.633.748-47)**, **WANDA FERRAZ DE ALMEIDA LUNA (CPF/MF nº 215.041.038-90)**, e seu cônjuge, **CELSO DE LUNA (CPF/MF nº 369.522.908-00)**, **VERA LUCIA DE ALMEIDA BALBO (CPF/MF nº 246.091.558-69)**, e seu cônjuge, se casada for e **WILMA FERRAZ DE ALMEIDA FERREIRA ADORNO (CPF/MF nº 015.224.868-44)**, e seu cônjuge, **ELISEU PAULO FERREIRA ADORNO (CPF/MF nº 960.641.108-72)**; bem como da terceira interessada: **SÔNIA DE LOURDES RIBEIRO MENDES DE ALMEIDA (CPF/MF nº 035.197.628-03)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Emirene Moreira de Souza Alves, da 2ª Vara Cível – Foro de Três Lagoas, Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Despejo c.c Cobrança de Aluguéis em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SÔNIA SOUZA DA SILVA (CPF/MF nº 633.933.107-63)** em face de **ROBERTO FERRAZ DE ALMEIDA (CPF/MF nº 036.508.458-14)** e **ISABEL RITA BETARELLO (CPF/MF nº 023.765.218-82)**, nos autos do **Processo nº 0801056-40.2015.8.12.0021**, e foi designada a venda da fração ideal de 20% do bem imóvel descrito abaixo, nos termos do Provimento nº 211/2010 do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua General Marcondes Salgado, nº 422, Bairro Pena – Cafelândia/SP – CEP: 16503-008 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 166,80m² de área construída e 325m² de área total de terreno, anteriormente descrita como uma casa de moradia, construída de tijolos e coberta de telhas, situada na cidade, distrito, município e comarca de Cafelândia/SP, na Rua Gen. Marcondes Salgado, nº 422, esquina da Av. Profª Chotei Kotinda, contendo garagem e pequenas benfeitorias, com seu respectivo terreno que mede 12,50 metros de frente, por 45,00 metros da frente aos fundos, confrontando na frente com a referida Rua Gen. Marcondes Salgado, de um lado com a mencionada Av. Profª Chotei Kotinda, de outro lado com Álvaro Gonçalves Hebaf Glette, e nos fundos com Ângelo Paboezan, ou sucessores destes confrontantes.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			435880.55.2.0226.01	
Matrícula Imobiliária nº			14.850	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cafelândia/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03 (e Av. 05)	08/05/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0801056-40.2015.8.12.0021	Sônia Souza da Silva

OBS 01: Será leilado o imóvel na proporção que o executado tem equivalente a 20% da totalidade do imóvel, tendo em vista que assim foi deferida a penhora do bem (Fls. 234 e Agravo de Instrumento nº 1408495-43.2020.8.12.0000).

OBS 02: Os executados impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando a desconstituição da penhora, sob argumento de que o referido bem também pertence à terceiros

Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1507, DT. 111, Edifício Evolution Business Center – Royal Park - CEP 79031-010-
Campo Grande/MS

contato@alfaleiloes.com – Fone: (11) 3230-1126 - www.alfaleiloes.com



estranhos à lide. A impugnação não foi acolhida (Fls. 214/216). Da r. Decisão foi interposto Agravo de instrumento (Processo nº 1408495-43.2020.8.12.0000), o qual foi julgado parcialmente procedente, tão somente para determinar que a penhora recaia tão somente sobre a fração ideal pertencente ao executado. Trânsito em julgado em 31.07.2020.

OBS 03: Foram opostos Embargos de Terceiros (Processo nº 0807212-34.2021.8.12.0021) pela Sra. Sônia de Lourdes Ribeiro Mendes Almeida, objetivando a desconstituição da penhora, sob argumento de ter direito sobre a quota-parte que pertencente ao Executado, em razão de ser formalmente casada com o mesmo, ainda que esteja separada de fato desde o ano 2.000. O referido embargo foi julgado improcedente. Trânsito em julgado em 19.07.2022.

OBS 04: Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Valor de Avaliação da fração de 20% do imóvel: R\$ 36.000,00 (Jan/2021 – Avaliação às fls. 32 da Carta Precatória nº 1001158-57.2020.8.26.0104).

Valor de avaliação da fração de 20% atualizado: R\$ 43.268,38 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

Débitos Tributários: R\$ 585,96 (Set/2023), referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 59.788,22 (Jul/2019 – Fls. 143/145).

02 - A 1ª praça terá início em **15 de dezembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 18 de dezembro de 2023, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 18 de dezembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 24 de janeiro de 2024, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do IPCA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob nº 54, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial gerada no https://www.tjms.jus.br/contaunica/guia_deposito_externa_selecao.php, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir



igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1507, DT. 111, Edifício Evolution Business Center – Royal Park - CEP 79031-010- Campo Grande/MS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Campo Grande, 30 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. EMIRENE MOREIRA DE SOUZA ALVES
JUÍZA DE DIREITO