



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua-propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **MANOEL MESSIAS DE ASSIS (CPF/MF Nº 391.004.211-20)**, e seu cônjuge, se casado for; da usufrutuária: **MALVINA DE OLIVEIRA ASSIS (CPF/MF Nº 653.216.341-49)** e seu cônjuge, se casada for; bem como dos nu-proprietários: **NOEMIA DE ASSIS SALUSTIANO (CPF/MF Nº 285.475.191-49)** e seu cônjuge, **EUCLIDES DE ASSIS SALUSTIANO (CPF/MF Nº 171.194.211-15)**, **JOAO ISMAEL DE ASSIS (CPF/MF Nº 404.759.211-00)**, e seu cônjuge, se casado for, **NADIR DE ASSIS ZANELLA (CPF/MF Nº 502.048.901-87)**, e seu cônjuge, **SIDNEY ZANELLA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **JAIR DE OLIVEIRA ASSIS (CPF/MF Nº 528.553.411-91)** e seu cônjuge, **SOLANGE PEREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Eduardo Lacerda Trevisan, da 2ª Vara Cível - Foro de Naviraí, Tribunal de Justiça do Estado do 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 Execução, ajuizada por **BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **MANOEL MESSIAS DE ASSIS (CPF/MF Nº 391.004.211-20)**, nos autos do **Processo nº 0801236-61.2017.8.12.0029**, e foi designada a venda da nua-propriedade do bem descrito abaixo, nos termos do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura 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 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Dourados, s/n, ao lado do Hotel Ouro Branco - Centro – Naviraí/MS – CEP 79950-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial e comercial com 226,53m² de área construída e 307,4m² de área de terreno (total), anteriormente descrito como: Lote urbano nº 3, da quadra nº 134-B, com 307,4m² de área de terreno (total), situado na cidade e comarca de Naviraí/MS, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	8.646	Cartório de Registro de Imóveis de Naviraí/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	16/11/2020	Usufruto	-	Malvina de Oliveira Assis
R. 10	24/06/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0801236-61.2017.8.12.0029	Banco Bradesco S.A.

OBS.01: O terreno onde se situa o imóvel, possui 03 (três) salas comerciais com 16,06m²; 41,21m² e 29,35m², respectivamente, bem como uma casa com 139,91m², totalizando 226,53m² de área construída, conforme medidas informadas nos documentos da Prefeitura de Naviraí/MS (Avaliação às Fls. 200).

OBS.02: Será leiloado a nua-propriedade da fração ideal de 10% do imóvel, tendo em vista que a penhora do bem (Fls. 173/174), e avaliação (Fls. 200) foram realizadas na referida proporção.





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 41.442,00 (Jul/2023 – Avaliação às fls. 200).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 44.254,03 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 183.718,48 (Set/2021 – Fls. 155).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **23 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 26 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 26 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de junho de 2025, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Decisão de fls. 227/229). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).





08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal gerada no <https://www.tjms.jus.br/servicos/depositos-judiciais/emissao-guia-de-deposito>, 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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. Caso ocorra a quitação do débito exequendo após a expedição do edital de leilão, à vista ou parcelado, será devida pela parte Executada a comissão de 2% (dois por cento) do valor do bem (Decisão de fls. 227/229), conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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 (artigos 32 do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - 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.

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 25 de março de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. EDUARDO LACERDA TREVISAN
JUIZ DE DIREITO

