



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Nova Andradina
Juizado Especial Adjunto Cível

Edital de Leilão e Intimação

O Doutor **JULIANO LUIZ PEREIRA**, Juiz de Direito do Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Nova Andradina, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos que a partir do dia **07 de maio de 2025** ou da data da afixação do edital de Leilão se anterior, haverá o início da captação de lances a partir das **15h00min**, até o 1º (primeiro) Leilão dia **12 de maio de 2025**, com encerramento às **15h00min**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **26 de maio de 2025**, com encerramento às **15h00min**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade de **LEILÃO ELETRÔNICO**, através da internet, por meio do site www.cidafixerleiloes.com.br, a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Srª. Aparecida Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob o nº. 016, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br), o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0804979-76.2021.8.12.0017** que **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL BOULEVARD PORTAL DO PARQUE (CNPJ: 14.070.229/0001-07)** promove contra **SÉRGIO ANTÔNIO DOS SANTOS (CPF: 661.642.301-87) E FRANCIELI VIANA DA SILVA SANTOS (CPF: 009.702.491-01)**

DESCRIÇÃO DO BEM: Direito do lote nº. 02, quadra nº. 16, Reserva Portal do Parque, Rua David Cherman, Nova Andradina/MS, c/ 630,00m², 1º CRI local nº. 31.419, a saber: – Direito do lote nº. 02, da quadra nº. 16, do loteamento Reserva Portal do Parque, sito a Rua David Cherman, distando 21,00 da Rua Rinaldo Siviero, lado par, ZRAD-1 – Zona Residencial de Alta Densidade 1, na cidade e comarca de Nova Andradina/MS, com a área de 630,00m² (seiscentos e trinta metros quadrados), e com as seguintes medidas e confrontações: Frente: (ao oeste) confronta com a Rua David Cherman, numa extensão de 21,00 metros; Lateral direita: (ao norte) de quem do terreno olha para a rua, confronta com o lote nº. 03, numa extensão de 30,00 metros; Lateral esquerda: (ao sul) confronta com o lote nº. 01, numa extensão de 30,00 metros; e Fundo (ao leste) confronta com parte dos lotes nº. 04 e 11, numa extensão de 21,00 metros. **Obs.:** Atualmente o imóvel está em nome da PCL – Urbanismo e Empreendimentos Ltda. Imóvel cadastrado sob o nº. 23220 e matriculado sob o nº. 31.419 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Nova Andradina/MS.

AValiação: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), em 22 de agosto de 2023.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

DEPOSITÁRIO: Não informado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

ÔNUS: Constan débitos junto a PCL Urbanismo e Empreendimentos Ltda no valor de R\$ 13.330,21 (treze mil, trezentos e trinta reais e vinte e um centavos), informado em 23 de julho de 2024; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO SÉRGIO ANTÔNIO DOS SANTOS: Ação de Execução Fiscal nº. 0800552-02.2022.8.12.0017, em favor do Município de Nova Andradina, em trâmite na Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior da Comarca de Campo Grande Divórcio Litigioso nos autos nº 0801503-93.2022.8.12.0017, em favor de F. V. S., em trâ





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Nova Andradina
Juizado Especial Adjunto Cível

Cível da Comarca de Nova Andradina/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0803136-13.2020.8.12.0017, em favor de Maria de Lourdes Gigliotti Fernandes, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0801330-84.2024.8.12.0054, em favor da Associação Nova Andradinense de Educação e Cultura – Anaec, em trâmite na Vara única da Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS; Ação Procedimento do Juizado Especial Cível nº. 0805555-98.2023.8.12.0017, em favor de Pic Urbanismo e Empreendimentos Ltda., em trâmite no Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Nova Andradina/MS. **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA FRANCIELI VIANA DA SILVA SANTOS:** Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0803136-13.2020.8.12.0017, em favor de Maria de Lourdes Gigliotti Fernandes.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Constan débitos na Prefeitura vencidos no valor de R\$ 5.006,46 (cinco mil, seis reais e quarenta e seis centavos), e a vencer no valor de R\$ 1.348,94 (um mil, trezentos e quarenta e oito reais e noventa e quatro centavos), ambos consultado em 07 de fevereiro de 2025.

DÉBITOS DA EXECUÇÃO: R\$ 76.338,25 (setenta e seis mil, trezentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), em 05 de agosto de 2024.

****Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, não se incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta desta Leiloeira **APARECIDA MARIA FIXER (CPF: 642.450.479-68), Banco Caixa Econômica Federal, AG: 2320, C/P: 00002483-7, OPERAÇÃO: 013;** Nas hipóteses de pagamento do débito pelo devedor ou homologação de qualquer tipo de acordo, após as publicações dos editais e com pedido de suspensão da hasta pública designada, a comissão será quitada pela parte devedora, salvo estipulação em contrário das partes, no percentual de 5% (cinco por cento). O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até a data do(a) leilão seguindo o mesmo rumo dado ao débito cobrado.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afiação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

Em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Nova Andradina
Juizado Especial Adjunto Cível

venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supra mencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 do CPC), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

1. **Imóveis:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;
2. **Veículos:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;
3. **Imóveis e veículos:** As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;
4. **Imóveis e veículos:** Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;
5. **Caução para imóveis:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;
6. **Caução para veículos:** Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro-garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;
7. **Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;
8. **OBS. Sobre direito de preferência:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site www.cidafixerleiloes.com.br a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Nova Andradina
Juizado Especial Adjunto Cível

demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO SITE:

- * Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);
- * Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;
- * Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da(s) Leiloeira(s), estipulado, como dito, em 5% sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 50% do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 – PJMS 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 (artigos 335 e 358 do Código Penal) e também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão da(s) Leiloeira(s) (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente com o Juiz, ficando



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Nova Andradina
Juizado Especial Adjunto Cível

dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Haja vista que, conforme ofício-circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes a leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da(s) Leiloeira(s), telefone 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através do sítio www.cidafixerleiloes.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@cidafixerleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **SÉRGIO ANTÔNIO DOS SANTOS (CPF: 661.642.301-87)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for, **FRANCIELI VIANA DA SILVA SANTOS (CPF: 009.702.491-01)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for, **bem como 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; União, Estado e Município no caso de bem tombado**, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Nova Andradina
Juizado Especial Adjunto Cível

publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887. Nova Andradina/MS, 31 de março de 2025.

JULIANO LUIZ PEREIRA
Juiz de Direito