

15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Maria Paula Cerqueira Sousa**, inscrito(a) no CPF/MF nº 283.477.815-91; com endereço na Rua Xavier de Toledo, nº 105, 11º andar, conjunto C11 e D11, bairro Centro, CEP 01048-100, São Paulo/SP; e demais interessados.

Dr(ª). Flávio Saad Peron, Juiz(a) de Direito do(a) 15ª Vara Cível da comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença nº 0025180-25.2011.8.12.0001**, movido por **Marius Joseph François Arrigo** contra **Maria Paula Cerqueira Sousa**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.marcaleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No **1º Leilão** com início no dia **04/04/2023** às **14:00 horas** (horário local) e **término** no dia **11/04/2023**, às **14:00 horas** (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, e **término** no dia **25/04/2023**, às **14:00 horas** (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 299.683,44 (duzentos e noventa e nove mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta e quatro centavos), atualizado até 19/01/2022, conforme cálculo à fl. 395/396 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): LOTE 01

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) apartamento designado pelo nº C-11, situado no 11º andar do Edifício Xavier de Toledo, com endereço à rua Xavier de Toledo, nº 105, no 7º Subdistrito-Consolação, registrado sob a matrícula nº 50.100 do(a) Cartório do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O apartamento possui área total de 76,30 m², inclusive a coparticipação nos locais de uso e serventia comum do andar e do edifício, correspondendo-lhe a quota parte ideal de 1,0922%, no solo e partes aferentes. O imóvel possui infraestrutura

completa, ocupação comercial conta com uma maior, 01 sala menor, 01 copa e 01 banheiro com lavatório. Salas bem conservadas, localizado na região central de São Paulo, sendo uma das melhores regiões empresariais, o imóvel tem importantes vias de acesso como a Rua da Consolação, Av. São Luiz, Av. Nove de Julho, Corredor Norte-Sul, Av. Ipiranga, Av.23 de Maio, além estar próximo dos metrô, República e Anhangabaú, Praça da República e da Prefeitura de São Paulo.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Há nomeação de fiel depositário nos autos à fl. 68. Maria Paula Cerqueira Sousa, inscrito (a) no CPF/MF nº 283.477.815-91.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 378/390, datado de 02 de outubro de 2020.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 462.991,59 (quatrocentos e sessenta e dois mil, novecentos e noventa e um reais, cinquenta e nove centavos), atualizado até 26/10/2022, conforme atualização monetária pelo INPC-IBGE, anexo aos autos.

DÉBITOS: Não constam débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há certidão conforme demonstrativo à fl. 436, emitida em 21/03/2022 pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP, ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 006.036.0132-4.

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 50.100 do Cartório 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:

- **R. 09/50.100** - Protocolo nº 272.162, de 25/11/2013 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0169694-41.2012, em trâmite na 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Wilson Fuzzeto Salustre e Dalva Cristina Fuzzeto Salustre contra Maria Paula Cerqueira Sousa. Valor da ação: R\$ 14.280,15 (quatorze mil, duzentos e oitenta reais e quinze centavos);

- **R. 10/50.100** - Protocolo nº 278.249, de 16/07/2014 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0025180-25.2011.8.12.0001, em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Marius Joseph François Arrigo contra Maria Paula Cerqueira Sousa. Valor da ação: R\$ 38.668,22 (trinta e oito mil, seiscentos e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos);

- **R. 11/50.100** - Protocolo nº 296.094, de 20/04/2016- **PENHORA** - extraída dos autos nº 0062692-12.2012.8.26.0100, em trâmite na 37ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Condomínio Edifício Xavier de Toledo contra Maria Paula Cerqueira Sousa. Valor da ação: R\$ 74.424,85 (setenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos);

- **R. 12/50.100** - Protocolo nº 311.161, de 07/11/2017 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0003085-53.2012.8.26.0590/01, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, movido por Dayti Negócios Imobiliários Ltda – EPP contra Maria Paula Cerqueira Sousa. Valor da ação: R\$ 106.699,88 (cento e seis mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos).

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): LOTE 02

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) apartamento designado pelo nº D-11, situado no 11º andar do Edifício Xavier de Toledo, com endereço à rua Xavier de Toledo, nº 105, no 7º Subdistrito-Consolação, registrado sob a matrícula nº 50.101 do(a) Cartório do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o apartamento possui área total de 75,10 m², inclusive a coparticipação nos locais de uso e serventia comum do andar e do edifício, correspondendo-lhe a quota parte ideal de 1,0764% no solo e partes aferentes. O imóvel possui infraestrutura completa, ocupação comercial, conta com uma sala grande e 02 banheiros e um pequeno lavatório, excelente estado de conservação. Localizado na região central de São Paulo, sendo uma das melhores regiões empresarias, o imóvel tem importantes vias de acesso como a Rua da Consolação, Av. São Luiz, Av. Nove de Julho, Corredor Norte-Sul, Av. Ipiranga, Av. 23 de Maio, além de estar próximo dos metrô República e Anhangabaú, Praça da República e da Prefeitura de São Paulo.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Há nomeação de fiel depositário nos autos à fl. 68. Maria Paula Cerqueira Sousa, inscrito (a) no CPF/MF nº 283.477.815-91.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 374/377, datado de 02 de outubro de 2020.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 439.248,43 (quatrocentos e trinta nove mil, duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e três centavos), atualizado até 26/10/2022, conforme atualização monetária pelo INPC-IBGE, anexo aos autos.

DÉBITOS: Não constam débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há certidão conforme demonstrativo à fl. 437, emitida em 21/03/2022 pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP, ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 006.036.0133-2.

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 50.101 do Cartório 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:

- **R. 09/50.101** - Protocolo nº 278.249, de 16/07/2014 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0025180-25.2011.8.12.0001, em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS,

movido por Marius Joseph François Arrigo contra Maria Paula Cerqueira. Valor da ação: R\$ 38.668,22 (trinta e oito mil, seiscentos e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos);

- **R. 10/50.101** - Protocolo nº 296.094, de 20/04/2016 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0062692-2012.8.26.0100, em trâmite na 37ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Condomínio Edifício Xavier de Toledo contra Maria Paula Cerqueira Sousa. Valor da ação: R\$ 74.424,85 (setenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos);

- **R. 11/50.101** - Protocolo nº 303.908, de 13/02/2017 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 168-2012, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, movido por Dayti Negócios Imobiliários Ltda – EPP contra M.P.C.S – Corretora de Seguros de Vida Ltda – EPP e Maria Paula Cerqueira Sousa. Valor da ação: R\$ 106.699,88 (cento e seis mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 435, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Maria Paula Cerqueira Souza, inscrito(a) no CPF/MF nº 283.477.815-91, onde não constam processos.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATÇÃO LIVRE DE ÔNUS: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN);

2. DO PAGAMENTO PARCELADO: O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;

3. DO(S) BEM(NS) O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes

das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

4. DOS DEPÓSITOS: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitido na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: www.marcaleiloes.com.br; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; 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 (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: 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 (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **05% (cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde

que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

13. DA PREFERÊNCIA AQUISITIVA: 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório sito à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail, contato@marcaleiloes.com.br, e site www.marcaleiloes.com.br.

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) da realização do leilão por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Campo Grande/MS, 31 de janeiro de 2023.

Dr^(a). Flávio Saad Peron

Juiz(a) de Direito