

<b>EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL</b>
--------------------------------------

**Processo nº 0806627-20.2013.8.12.0002**

**Exequente: Helvio Pasquarelli Junior e Marcos Alcará**

**Executada: Mara Soares Cruz, Alice Augusto Esparapan e Braz Esparapan**

**1. BRUNO BARRETO SANCHES**, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 037, com endereço à Rua Coronel Manoel Cecílio, 876 – sala 06, Jardim São Bento, CEP 79004-610 em Campo Grande – MS, ou ainda, pelo telefone (067) 3204-2574 e e-mail: [bruno@barretoleiloes.com.br](mailto:bruno@barretoleiloes.com.br), devidamente CEDENCIADO na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e INDICADO pela parte exequente às fls. 179 com espeque no Art. 9º da resolução 236/2016 do CNJ e art. 883 do CPC e nos termos do artigo 881 do CPC, que levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (online)**, através do *website* [www.barretoleiloes.com.br](http://www.barretoleiloes.com.br), com o **PRIMEIRO LEILÃO** por prazo de 30 dias corridos, encerrando-se dia **13 DE JULHO DE 2022, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, com propostas igual ou superior ao valor da avaliação. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO** sem interrupção com término dia **18 DE JULHO DE 2022, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **70% do valor da avaliação** (art. 891, parágrafo único, do CPC). **1.1.** Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão 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 DO BEM: Lote urbano nº 13, da Quadra nº 79, localizado nesta cidade de Icaraíma, Estado do Paraná, com área de 450,00m², com os seguintes limites, medidas e confrontações: “Ao Noroeste confronta com o lote nº 11, na extensão de 15,00 metros. Ao Sudeste, confronta com o lote nº 12, na extensão de 30,00 metros. Ao Noroeste, confronta com o lote nº 14, na extensão de 30,00 metros. Ao Sudeste, confronta com a Avenida Licério Soares dos Santos, antiga Avenida nº 17, na extensão de 15,00 metros.” PROPRIETÁRIOS: BRAZ ESCARAPAN, CPF nº 763.047.289-72, CI/RG nº 716.869-1, autônomo, casado pelo regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com ALICE AUGUSTO ESCARAPAN, CPF nº 013.090.059-15, CI/RG nº 868.251-8, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Icaraíma, Estado do Paraná. Registro anterior: Matrícula nº 9.381 de 18/05/1979, do 1º R.I. de Umuarama. Dou fé. Icaraíma, 18 de setembro de 2012.**

**2.1.** As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico [www.barretoleiloes.com.br](http://www.barretoleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2.** O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3.** O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos

interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

**3. DEPOSITÁRIO:** Conforme art. 838, IV do CPC, ficou nomeada como depositários na pessoa dos executados, Sr. Braz Esparapan e Alice Augusto Esparapan em 25/06/2019, conforme fls. 288.

**4. VALOR DA AVALIAÇÃO:** A avaliação do imóvel a ser leiloado é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 342 dos autos, de 02 de junho de 2020, que fora atualizado pela Contadoria em **R\$ 180.965,21 (cento e oitenta mil novecentos e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos)** na data de 30/04/2022.

**5. ÔNUS/DÉBITOS:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

- a) Penhora oriunda dos autos de nº 0806627-20.2013.8.12.0002 da 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS, ação de Cumprimento de Sentença em que Helvio Pasquarelli Junior e Marcos Alcará promovem em face de Braz Esparapan, Alice Augusto Esparapan e Mara Soares Cruz, conforme R.01 da Matrícula 8.316 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaráima/PR;*  
*b) Penhora oriunda dos autos de nº 0809112-90.2013.8.12.0002 da 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS, ação de Cumprimento de Sentença em que Pedro Milfont Sobreira promove em face de Braz Esparapan, Alice Augusto Esparapan e George Marcos Pícolo, conforme R.02 da Matrícula 8.316 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaráima/PR.*

Não consta dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser leiloado/arrematado.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**5.1.** Os créditos que recaem sobre o bem, 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.

**6. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo é de **R\$ 83.736,60 (oitenta e três mil setecentos e trinta e seis reais e sessenta centavos)**, conforme planilha de Cálculo de fls. 404 de 06 de junho de 2022.

**7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **7.1. Homologado o lance**, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2. O licitante poderá adquirir o bem em prestações, podendo ser dividido em até 06 (seis) parcelas mensais, (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC), sujeitas a correção monetária pelo IGPM, mediante oferecimento de caução real, conforme determinado em fls. 378/379.**

**8. 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 da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1.** 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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2.** Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **8.3.** Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4.** O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.5.** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**8.6. 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 Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37.

**8.7. 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 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**8.8. 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 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

**9. DISPOSIÇÕES FINAIS:** Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**9.1.** 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. **9.2.** 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. **9.3.** – 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). **9.4.** 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). **9.5.** 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 (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). **9.6.** 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). **9.7.** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável 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 intimada a executada, proprietária e fiel depositária do bem, **Alice Augusto Esparapan, CPF 013.090.059-15 e Braz Esparapan, CPF 763.047.289-72**, e da executada **MARA SOARES CRUZ, CPF 075.701.889-00**, por meio de seu representante legal, 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 tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados 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 do bem, poderá remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados 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 na forma da Lei. Dourados, 15 de junho de 2022.

**Larissa Ditzel Cordeiro Amaral**  
**Juíza de Direito**  
 (assinado por certificado digital)