



**1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES - FORO DE
CAMPO GRANDE – TJMS
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTOS NºS 375/2016 E 379/2016)**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **WALMIR PAULO FRANCO (CPF/MF Nº 554.957.371-72)**, e seu cônjuge, se casado for; bem como dos credores: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS VEGAS (CNPJ/MF Nº 15.570.450/0001-97)** e **ALDO DARIO SANCHES (CPF/MF Nº 071.304.091-26)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Cássio Roberto dos Santos, da 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais Incidentes - Foro De Campo Grande, 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 de Título Executivo Extrajudicial com Cláusula de Garantia Hipotecária pelo Rito do NCPC, ajuizada por **LUIGI SERGIO GOMES ZAMPIERI (CPF/MF Nº 003.103.341-52)** em face de **WALMIR PAULO FRANCO (CPF/MF Nº 554.957.371-72)**, nos autos do **Processo nº 0828488-84.2021.8.12.0001**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos Provimentos nºs 375/2016 e 379/2016 da Corregedoria Geral de Justiça/MS que disciplina a Alienação Particular, Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Afonso Pena, nº 2.764, Apartamento nº 702 do Condomínio Edifício Las Vegas – Centro – Campo Grande/MS – CEP: 79002-075 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um apartamento sob nº 702 (setecentos e dois) do Edifício Las Vegas, sito à Avenida Afonso Pena, nº 2.764. Tendo 121m² de área privativa, 50,66m² de área de uso comum e fração ideal do terreno de 2,71059%, sendo 171,66m² de área construída, com os seguintes limites e confrontações: frente com a Avenida Afonso Pena por 10m; fundos com parte do terreno do edifício, por 3,7m; e com o apartamento de final 3 e com a área comum por 7,3m; lado esquerdo com apartamento de final 1, por 10,2m; e com área comum por 7,175m; lado direito com a Rua Pe. João Cripa por 10,3m; e com a parte do terreno por 6,975m.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	5450080596	
Matrícula Imobiliária nº	35.058	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 32	17/12/2019	Hipoteca	-	Luigi Sergio Gomes Zampieri
R. 33	10/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0828488-84.2021.8.12.0001	Luigi Sergio Gomes Zampieri
R. 34	14/03/2023	Penhora	Proc. nº 0822623-44.2021.8.12.0110	Condomínio Edifício Las Vegas
Av. 35	30/06/2023	Indisponibilidade dos bens	Proc. nº 0024761-97.2020.5.24.0003	Aldo Dario Sanches





OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 32, será extinta. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: O apartamento é composto de sala conjugada, 3 (três) quartos, sendo 1 (um) apartamento, banheiro social, cozinha, dependência de empregada, área de serviço e acesso às partes comuns componentes do Edifício Las Vegas (Matrícula Imobiliária).

OBS.03: O exequente impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou excessivamente o imóvel. A impugnação foi acolhida, homologando-se o valor de avaliação em R\$ 450.000,00. Da decisão não houve recurso.

OBS.04: Foi requerido às fls. 202/204 a reserva de crédito em favor do Condomínio Edifício Las Vegas (CNPJ/MF nº 15.570.450/0001-97), no valor de R\$ 85.836,33 (Ago/2024) referente aos autos nº 0822623-44.2021.8.12.0110.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 450.000,00 (Nov/2023 – Avaliação às fls. 166 – Homologação às fls. 175).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 465.112,16 (Set/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IGPM (FGV).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 25.399,71 (Set/2024) – R\$ 22.673,35 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.726,36 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e Decisão de Fls. 186/192).

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 87.465,89 referente aos Débitos Condominiais (Set/2024 – Fls. 269). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 254.045,81 (Ago/2024).

02 - DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **25 de outubro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 26 de novembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 32 (trinta e dois) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 26 de novembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 03 de dezembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, desde que sejam lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação. **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 12 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice INPC/IBGE 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 – ARREMATACÃO 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 do Banco do Brasil 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).

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, 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 e 358 do Código Penal). 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 e Decisão de Fls. 186/192, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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 ARREMATAÇÃO: 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 nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. 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, 19 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CÁSSIO ROBERTO DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

