



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ANDRÉ DORIVAL MEURER (CPF/MF Nº 749.059.459-68)**, e seu cônjuge: **IONE MISTURINI MEURER (CPF/MF Nº 446.637.651-49)**; do credor hipotecário: **BANCO DO BRASIL S/A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/1594-68)**; bem como os credores: **IVAN PIMENTA DE SOUZA (CPF/MF Nº 025.504.049-04)**, **UNIMED DE PARANAVAÍ COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO (CNPJ/MF Nº 81.076.069/0001-09)** e **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL – SICREDI CENTRO SUL (CNPJ/MF Nº 26.408.161/0001-02)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Roberto Hipólito da Silva Junior, da 2ª Vara– Foro de Ivinhema, 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 Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **ANDRÉ DORIVAL MEURER (CPF/MF Nº 749.059.459-68)**, nos autos do **Processo nº 0801997-46.2017.8.12.0012**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Provimento nº 211/2010 do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida José Pereira da Silva, nº 32, Centro, Ivinhema/MS – CEP: 79740-000 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 385,24m² de área construída e 470,45m² de área total, anteriormente descrito como Lote 19, da quadra 10 do loteamento Cidade de Ivinhema, Bairro Centro, com a área de 470,45m², situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Ivinhema, Estado de Mato Grosso do Sul, tendo os limites e confrontações seguintes: O imóvel está limitado pela Avenida Argentina, onde mede 5,23 metros; pelo lote 18, onde mede 32,88 metros; pelo lote 20, onde mede 15 metros; e pela Rua 1, onde mede 22,77 metros. Na esquina da Rua 1 com a Avenida Argentina, o limite é o arco de concordância circular onde o raio mede 10 metros e a tangente 9,778 metros.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	001004 1018190	
Matrícula Imobiliária nº	11.270	Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ivinhema

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09	17/02/2014	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 12	14/06/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0005691-84.2014.8.16.0130	Ivan Pimenta de Souza e Unimed de Paranavaí Cooperativa de Trabalho Médico
R. 13	30/06/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0801997-46.2017.8.12.0012	Banco do Brasil S/A
Av. 14	06/02/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0802219-48.2016.8.12.0012	Banco do Brasil S/A





Av. 17	21/08/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0801994-62.2015.8.12.0012	Cooperativa de Credito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicredi Centro Sul
Av. 18	24/08/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0803085-90.2015.8.12.0012	Cooperativa de Credito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicredi Centro Sul
Av. 19	24/08/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0803085-90.2015.8.12.0012	Cooperativa de Credito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicredi Centro Sul
Av. 20	04/09/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0801930-18.2016.8.12.0012	Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicredi Centro Sul
Av. 21	30/10/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0800978-73.2015.8.12.0012	Banco do Brasil S/A
Av. 22	30/10/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0800978-73.2015.8.12.0012	Banco do Brasil S/A

OBS. 01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 09, será extinta.

OBS. 02: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado (Fls. 157/167), objetivando o reconhecimento da prescrição, sob o argumento de inépcia da inicial. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 185/187). Dá decisão não houve recurso.

OBS. 03: O executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família, bem como impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob argumento de que supostamente o Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel. A impugnação foi parcialmente acolhida para estabelecer como valor do imóvel penhorado o valor indicado pelo executado. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 1405209-52.2023.8.12.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 08.02.2024.

OBS. 04: No terreno há uma construção de 01 (um) imóvel residencial de alvenaria (Laudo de Avaliação às Fls. 304/309). A referida construção não se encontra registrada na Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 1412095-33.2024.8.12.0000, contra a r. Decisão de fls. 549 que não acolheu a impugnação do executado em relação ao edital de leilão, objetivando a suspensão do leilão, bem como a retificação do edital. Ao referido agravo foi negado o efeito suspensivo pretendido, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 19.09.2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 905.000,00 (Set/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 304/309).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 986.821,89 (Set/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 27.009,76 (Out/2024) - R\$ 1.123,24 referente aos débitos não inscritos em Dívida Ativa e R\$ 8.952,29 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 320.060,01 (Mai/2024 – às Fls. 521/523).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **06 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **09 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 09 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **18 de dezembro de 2024, às 14 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 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, 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). 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 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. Em caso de adjudicação ou acordo entre as partes, será devido ao Leiloeiro os gastos com a realização do Leilão (Decisão fls. 647/648), 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 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 ARREMATACÃO: 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) 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, 03 de dezembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ROBERTO HIPÓLITO DA SILVA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO

