



EDITAL DE LEILÃO

Importante: Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília (DF).

Vara Única da Comarca de Nioaque - MS

EDITAL de 1ª e 2ª LEILÃO de BEM IMÓVEL expedido nos autos da Ação CARTA PRECATÓRIA CÍVEL nº 0000075-80.2021.8.12.0038, Juízo Deprecante nº 0001496-50.2002.8.12.0013, para intimação dos executados: Espólio de WALDOMIRO THOMAZ (CPF: 278.232.968-53), HERMES DE ARAÚJO RODRIGUES (CPF: 368.154.891-91), COMERCIAL MS DE ALIMENTOS (CNPJ: 01.457.945/0001-08) do credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12) e demais interessados.

A Juíza de Direito em Substituição Legal da Vara Única da Comarca de Nioaque - MS, Melyna Machado Mescouto Fialho, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 880 e seguintes do CPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal www.vialeiloes.com.br, leva a público o pregão de venda e arrematação do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No 1ª Leilão, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15 horas (14 horas no horário local), e término no dia 01 de agosto de 2022, às 15 horas (14 horas no horário local), entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem imóvel no 1ª Leilão, o 2ª Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no dia 15 de agosto de 2022, às 15 horas (14 horas no horário local), ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior lance, não se aceitando seja ele inferior a 50% do valor de avaliação (artigo 25 Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:

01 (UM) Imóvel: Uma gleba de terras pastais e lavradas, com a área de 2.885has e 7.562,00m² (dois mil oitocentos e oitenta e cinco hectares, sete mil quinhentos e sessenta e dois metros quadrados), parte da Fazenda Bonanza, atualmente denominada FAZENDA "MODELO", situada neste município e Comarca de Nioaque MS, dentro do seguinte roteiro de divisas e confrontações: " Inicia-se no marco 01, cravado na confluência das divisas com Ercio A. Beluzzo e Sérgio. R. Mendes e confrontando-se com este segue no rumo de 78°28'SE e distância de 1.768,77m até encontrar o marco 02, cravado na divisa com terras de Claudinei da Silva, onde deflete à esquerda, seguido no rumo de 72°56'NE e distância de 2.430,00m até o marco 20, cravado à margem do córrego Bom Jardim, onde deflete à direita e segue margeando este no sentido montante que é o divisor natural, até encontrar o marco 21, também cravado à margem do mesmo córrego, onde deflete à esquerda e segue no rumo de 38°30'SE tendo de extensão 5.325,24m confrontando-se com terras de Claudinei da Silva até o marco 07, cravado à margem da Rodovia BR-060, margem esquerda no sentido Jardim-Nioaque, com a qual confronta no rumo de 56°00'NE e distância de 4.905,19m até encontrar o marco 08, também à margem da mesma estrada, onde deflete à esquerda e segue o rumo de 76°31'NW tendo 3.472,11m até encontrar o marco 09, cravado à margem de uma



estrada interna municipal, defletindo então à direita e segue margeando a mesma de rumo de 24°17'NW e distância de 761,90m até o marco 10, também à margem da estrada, defletindo com o rumo de 37°33'NW e distância de 539,89m até o marco 11, também à margem da estrada confrontando em todo o trecho com terras de Nilo A. Peruzzo. No Marco 11 deflete à direita no rumo de 04°56'NE e distância de 1.683,74m até o marco 12, onde deflete à esquerda e segue no rumo de 84°35'NW e uma distância de 1.001,79m até o marco 13 confrontando nos trechos com Firmino R. Silva; no marco 13, deflete à esquerda seguindo no rumo de 07°39'SW e distância de 40,00m até encontrar o marco "P" onde deflete à direita e segue no rumo de 87°30'NW e distância de 4.000,00m, atravessa perpendicularmente o córrego Bom Jardim até encontrar o marco "N", fazendo confronto nos dois trechos com terras remanescentes dos vendedores no marco "M", deflete à esquerda e segue no rumo de 10°20'SW e distância de 798,53m até o marco 18, onde deflete à direita e segue no rumo 79°51'NW e distância de 2.719,81m até o marco 19, confrontando neste trecho com terras de Celso Ferraz de Oliveira Santos. No marco 19, deflete à esquerda e segue no rumo 08°38'SW e distância de 1.297,07m, confrontando com terras de Osmar Leite até encontrar o Marco Inicial e final 0, onde se encerra esta linha poligonal fechada que circunscreve uma área de 2.885has e 7.562m², ou 1.192,46 alqueires paulistas. Contendo benfeitorias. Cadastrada no Incra nº 910 074 002 712-0. Conforme matrícula Imobiliária nº 1116 de fl. 19 dos autos. Benfeitorias contendo: 01 barracão de alvenaria de aproximadamente 600m² (seiscentos metros quadrados) cobertura de zinco, o qual abriga maquinários e rações; 02 barracões em alvenaria usados como cocheira utilizado para tralhas de peões; 10 casas de alvenaria, tijolo a vista, medindo aproximadamente 70m² (setenta metros quadrados cada), cobertas com telhas de cerâmica; 01 (uma casa em alvenaria medindo 340m² (trezentos e quarenta metros quadrados) com cobertura de telhas cerâmica, murada e com janelas blindex, com ótimo padrão de construção; 01 galpão em alvenaria medindo aproximadamente 2.500m²; 01 (uma) igreja construída em alvenaria, forrada, piso e telhas de cerâmica. A área é formada predominantemente de pastagem, cercada por postes de madeira com cinco fios de arame liso, dividido em invernadas, a quais possuem cochos de concreto, pilheta, abastecido por água encanada, abastecida por rede elétrica e água encanada, possui reserva florestal, localizada há aproximadamente 25 quilômetros da cidade de Nioaque/MS, e 25 quilômetros de Jardim/MS, sendo bem localizada as margens da rodovia, sendo o percurso da fazenda a cidade com pavimentação asfáltica. Conforme Laudo de Avaliação de fl. 1057-1059 dos autos 0001496-50.2002.8.12.0013 da Comarca de Jardim.

AValiação: A avaliação do bem imóvel, a ser leiloado é de 85.984.860,51 (oitenta e cinco milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e um centavos), conforme atualização do Laudo de Avaliação homologada, de fl. 1.233 dos autos 0001496-50.2002.8.12.0013 da Comarca de Jardim.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL A SER LEILOADO: Constam nos autos ônus sobre o bem imóvel a ser leiloado, conforme Matrícula Imobiliária nº 1.116 de fls. 19-26.

R-2-1116 de 16 de julho de 1996. Registro de Hipoteca Censual Rural Hipotecária nº 96/75277, Hipoteca Censual de primeiro grau. Credor: Banco Bradesco S/A.

R.24-1116 de 12 de janeiro de 2007. Registro de Penhora por Mandado Judicial expedido em 07 de setembro de 2006, nos autos 038.06.001488-9 de Ação de Carta Precatória, devidamente assinado pela Exma. Sra. Dra. Jeane de Souza Barbosa Ximenes, Juíza substituta na Comarca de Nioaque, extraída dos autos nº 013.02.001496-4 da Ação de Execução Fiscal Federal. Credor: UNIÃO FEDERAL.

R.26-1116 – Protocolo nº 22.270 de 02 de maio de 2019. Registro de Penhora. Por



mandando nº 038.2019/001507-3 expedido em 22 de janeiro de 2019, pelo Cartório da Vara Única da Comarca de Nioaque, devidamente assinado por certificação digital pela Exma. Sra. Dra. Larissa Luiz Ribeiro. MM. Juíza de Direito, da Comarca de Nioaque, extraída da Carta Precatória Penhora e Reavaliação – Autos nº 0001490-43.2002.8.12.0013 de Ação de Execução Fiscal – Dívida Ativa, oriunda da 2ª Vara da Comarca de Jardim-MS. Credor: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL).

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado não constam débitos de impostos, porém, caso haja, estes ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado:

Comarca de Jardim:

2ª Vara. Processo: 0000210-76.1998.8.12.0013 (em grau de recurso) (013.98.000210-1) Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 27/08/1998. Exepte: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

2ª Vara. Processo: 0000846-17.2013.8.12.0013. Ação: Embargos à Execução. Assunto: Dívida Ativa. Data: 13/03/2013

2ª Vara. Processo: 0001594-59.2007.8.12.0013. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 28/06/2007.

2ª Vara. Processo: 0001490-43.2002.8.12.0013. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 10/07/2002.

1ª Vara. Processo: 0001496-50.2002.8.12.0013. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 09/07/2002.

Comarca de Nioaque:

Vara Única. Processo: 0000075-80.2021.8.12.0038. Ação: Carta Precatória Cível. Assunto: Intimação. Data: 02/03/2021.

Vara Única. Processo: 0001275-50.2006.8.12.0038. Ação: Execução Fiscal. Dívida Ativa. Data: 18/10/2006.

ESTADO DO BEM IMÓVEL: O bem imóvel Fazenda Modelo, BR 060, Zona Rural, Nioaque-MS, se acha com o Espólio de Waldomiro Thomaz e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se acha(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do pregão (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

2) O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supraindicados;

3) Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro pregão seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste Edital (artigo 25 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4) Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 25, Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

5) Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o pregão



(artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

6) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal www.vialeiloes.com.br e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

7) Somente serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

8) A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. 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. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

8.1) se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

9) Homologado o lanço vencedor, o sistema Via Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

10) O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (artigo 29 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS);

11) 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 (artigo 30 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS).

12) Não sendo 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, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS);

13) O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado à novo leilão à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro;

14) 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 do leiloeiro (§ 2º, artigo 23 da LEF e artigo 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS);

15) Eventuais 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 (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional);

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*ad corpus*” (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) móvel(is);

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão da leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Novo Código de Processo Civil;

20) Havendo oposição de Embargos à Arrematação, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “ordem de entrega”;

22) As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal.

LEILÃO ELETRÔNICO: O leilão será realizado pelo leiloeiro público oficial, o Senhor Ilto Antônio Martins, Matrícula nº 12 da JUCEMS, de forma integralmente eletrônica pela gestora Absolutta em Gestão de Ativos Eireli - EPP, por intermédio do portal www.vialeiloes.com.br.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela VIA LEILOES (obtida diretamente no site www.vialeiloes.com.br no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do leiloeiro através do pagamento de boleto na rede bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta-corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Absolutta em Gestão de Ativos Eireli –EPP, CNPJ 17.533.268/0001-91, Banco 104 – Caixa Econômica Federal, Agência 1464, Conta-Corrente nº 2936-0.

OBSERVAÇÕES:

1) Em até 5 horas após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

2) O arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição.

3) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



ADJUDICAÇÃO: 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 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro pregão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para o leilão, 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 pagamento, devida ao leiloeiro.

ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, 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, devida ao leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante a Vara Única da Comarca de Nioaque - MS, situada na Rua Cel. Juvêncio, nº 262, Centro, CEP 79220-000 em Nioaque-MS - E-mail: nio-1v@tjms.jus.br, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 1791, Vila Célia, CEP: 79022-370, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelo telefone (067) 3321-7262, e-mail: sac@vialeiloes.com.br, ilito@vialeiloes.com.br e no site www.vialeiloes.com.br.

Todas as condições e regras deste leilão encontram-se disponíveis no portal www.vialeiloes.com.br.

Ficam: Os executados, o credor hipotecário e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Nioaque/MS 29 de junho de 2022.

Eu, Luiz Alexandre Nascimento Borges, Chefe de Cartório, digitei, conferi e subscrevi.

MELYNA MACHADO MESCOUTO FIALHO
Juíza de Direito em Substituição Legal
Assinado digitalmente