



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
1ª Vara Cível.

EDITAL DE LEILÃO

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

1ª Vara Cível da Comarca de Costa Rica (MS).

1. EDITAL de 1ª e 2º LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos de Procedimento Sumário de Adjudicação Compulsória nº 0800618-93.2014.8.12.0006 para intimação dos requerentes: **OSMAIR ALVES MACEDO CPF: 293.974.301-06, MARLENE RUCASQUE PEREIRA MACEDO CPF: 554.567.901-49**, dos requeridos: **MANOEL BUSTOS CPF: 327.618.488-53, NEICE FERREIRA BUSTOS CPF: 039.706.708-96**, do terceiro interessado: **CORALDINO SANCHES FILHO CPF: 278.634.428-00**, do depositário do bem imóvel e demais interessados.

O Juiz de Direito da 1ª Vara de Cível da Comarca de Costa Rica – MS, Francisco Soliman, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com o artigo 880 e seguintes do CPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal www.vialeiloes.com.br, o leiloeiro público oficial nomeado, o Senhor Ilto Antonio Martins leva a público o pregão de venda e arrematação do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No **1º 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 05 de agosto de 2024, 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 no 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no 07 de agosto de 2024, às 15 horas (14 horas no h local)**, ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior

Endereço: Rua José Pereira da Silva, nº 405, Jardim Santos Dummont - CEP: 79550-000
(67) 3247-1389, Costa Rica - MS – E-mail: csr-1vtjms.jus.br



não se aceitando seja ele inferior a 60% do valor de avaliação (artigo 891, Parágrafo único do Código de Processo Civil e artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

1.1 Para que haja o encerramento do pregão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta.

1.2 Sobrevindo oferta 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). Encerrado o período de acolhimento de propostas, quais sejam à vista ou a prazo, estas serão submetidas à apreciação do magistrado para análise e validação das condições das ofertas.

2. DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:

Um lote de terra parte da Fazenda Figueirão, situada no Município de Figueirão, Comarca de Camapuã-MS, com a área de 220 ha (duzentos e vinte hectares), passando a ter a nova denominação de "FAZENDA MARAVILHA", com a seguinte demarcação O marco nº I, está situado numa cerca divisória comum a terras do Sr. Israel Germano. Do marco nº I, segue com o rumo de 14°10 'SW pela cerca divisória com terras de Israel Germano na distância de 1.538,00 metros até o marco nº II. Do marco nº II, deflete a esquerda com o rumo de 75°50 'SE pela cerca-divisória com terras de Israel Germano, e distância de 500,00 metros até o marco nº III. Do marco nº III, deflete a direita com o rumo de 14°10'SW, pela cerca divisória com o lote de Augusto Ferrari, na distância de 1.525,00 metros até o marco nº IV. Do marco Nº IV, deflete a direita com o rumo de 21°20 'NW, pela cerca divisória com terras do lote Quaty na distância de 2.418,00 metros até o marco nº V. Do marco nº V; deflete a direita com o rumo de 11°40'NE pela cerca divisória com o lote de Ricardo Arpini na distância de 1.107, 50 metros. Do marco nº VI, deflete a direita como rumo de 75° 50 'SE pela cerca divisória com terras de José Ferreira Borges Primo na distância de 965,00 metros, até o marco nº I, início do presente roteiro. CONFRONTAÇÕES:- ao NORTE: com terras de José Ferreira Borges Primo, SUL: lotes Quaty, LESTE: terras dos Srs. Israel Germano e Augusto Ferrari e ao OESTE: com o lote Ricardo Arpini. INCRA nº 908.010.016.233. Conforme consta na Matrícula Imobiliária de nº 4.786 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã – Mato Grosso do Sul.

Endereço: Rua José Pereira da Silva, nº 405, Jardim Santos Dummont - CEP: 79550-000, Fone: (67) 3247-1389, Costa Rica - MS – E-mail: csr-1vtjms.jus.br

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.760.000,00 (**um milhão setecentos e sessenta mil reais**) conforme laudo de avaliação de fls.2329 dos autos.

2.1 As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.vialeiloes.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 (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

2.3 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 aquisição, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

2.4 O adquirente deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações: municipal, estadual e federal referente 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) imóvel (is);

2.5 O bem ficará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com sua descrição, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (art. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2.6 DEPOSITÁRIO: O imóvel se acha com o depositário, Sr. Osmair Alves Macedo CPF: 293.974.301-06 no endereço: Fazenda Maravilha, 12km da Rodovia MS 223, zona rural do Município de Figueirão, Comarca de Camapuã-MS. Sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça.

3. ÔNUS/DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser leilado não constam ônus.

3.1 RECURSOS PENDENTES: Não há recurso pendente de julgamento.

3.2 DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o imóvel, Matrícula Imobiliária sob nº 4.786, não consta informação de débitos, porém, caso haja pendências de débitos de tributos, estes ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante.

4 AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO REQUERENTE: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do requerente Sr. OSMAIR ALVES MACEDO, CPF: 293.974.301-06:

4.1 CAMPO GRANDE

4.1.1 Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior. Processo: 0823950-89.2023.8.12.0001 (Suspensão). Ação Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 04/05/2023. Exeqte: Município de Costa Rica.

4.1.2 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes. Processo: 0801561-57.2016.8.12.0001 (1401204-21.2022.8.12.0000). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 26/08/2020. Exeqte: Coraldino Sanches Filho.

4.1.3 Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da requerente SRA. MARLENE RUCASQUE PEREIRA MACEDO, CPF: 554.567.901-49.

4.2 CAMPO GRANDE

4.2.1 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes. Processo: 0801561-57.2016.8.12.0001 (1401204-21.2022.8.12.0000). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 26/08/2020. Exeqte: Coraldino Sanches Filho.

4.2.2 Não há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da requerida SRA. NEICE FERREIRA BUSTOS, CPF: 039.706.708-96.

4.2.3 Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do requerido Sr. MANOEL BUSTOS, CPF: 327.618.488-53.

4.3 COSTA RICA

4.3.1 1ª Vara. Processo: 0800618-93.2014.8.12.0006 (1401778-78.2024.8.12.0000). Ação: Procedimento Sumário. Assunto: Adjudicação Compulsória. Data: 02/07/2014. Reqe: Osmair Alves Macedo.

5 VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de R\$ 1.837.536,33 (**um milhão, oitocentos e trinta e sete mil, quinhentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos**), conforme demonstrativo de débito atualizado fls.2469/2471 dos autos.

6 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

6.1 Homologado o lance, seja ele à vista ou a prazo, o leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução, para pagamento no prazo de 5 (cinco) dias, contados da decisão que deferir e ou homologar a proposta vencedora, bem como deverá ser depositada a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor do

Endereço: Rua José Pereira da Silva, nº 405, Jardim Santos Dummont - CEP: 79550-000, Fone: (67) 3247-1389, Costa Rica - MS – E-mail: csr-1vtjms.jus.br

lance homologado, por meio transferência eletrônica, por via de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência 1464, conta corrente 5129-3, Operação: 003, favorecido: ILTO ANTONIO MARTINS, CNPJ: 50.946.693/0001-88 ou transferência eletrônica por PIX-chave nº 50946693000188 , favorecido: ILTO ANTONIO MARTINS.

6.2 Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicadas as propostas imediatamente anteriores, para que sejam submetidas 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).

6.3 PAGAMENTO PARCELADO: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar ao leiloeiro proposta formal de aquisição do bem, pelo valor de sua última oferta desde que não seja inferior ao valor da avaliação atualizada no 1º leilão, ou no 2º Leilão de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, especificando as condições, tais como: prazo, a modalidade de pagamento, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Em qualquer hipótese, será necessário:

- I. 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 caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe o artigo 896, incisos I e II e seus parágrafos do CPC.
- II. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

Se a venda for concretizada a prazo, na Carta de Alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, § 1º do Código de Processo Civil.

7 PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial, do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação.

7.5 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).

7.6 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 ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de propostas para o 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.

9 REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura de coletas propostas para o 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 pregão, acompanhada por meio 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.

10 ACORDO: A partir da abertura da coleta de propostas para o pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão deste, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro.

11 DISPOSIÇÕES FINAIS:

11.1 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).

11.2 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.

11.3 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.

11.4 Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal www.vialeiloes.com.br, 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 (artigos. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Não será admitido o envio de propostas por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

11.5 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, aí incluída a comissão do leiloeiro (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão (§ 2º, artigo 23 da LEF e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11.6 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).

11.7 A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015 (artigo 30 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS). 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).

11.8 Somente serão aceitas propostas superiores a proposta corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site

11.9 O exequente, se vier a adquirir 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 aquisição e, neste caso, o bem será levado à nova alienação à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do CPC). Na hipótese de aquisição do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro;

11.10 Havendo oposição de Embargos aos atos de expropriação o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao adquirente a posse precária do(s) imóvel (is) até a decisão final do recurso;

11.11 Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) adquiridos (s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) adquiridos (s), o adquirente deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “ordem de entrega/ Carta de Alienação”;

11.12 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.

12 O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (artigos 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016), nos seguintes endereços: 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, ilto@vialeiloes.com.br e no site www.vialeiloes.com.br.

Endereço: Rua José Pereira da Silva, nº 405, Jardim Santos Dummont - CEP: 79550-000, Fone: (67) 3247-1389, Costa Rica - MS – E-mail: csr-1vtjms.jus.br

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

13 Ficam desde logo intimados os requerentes, proprietários e fiéis depositários do bem o Senhor OSMAR ALVES MACEDO CPF: 293.974.301-06, MARLENE RUCASQUE PEREIRA MACEDO CPF: 554.567.901-49, dos requeridos: MANOEL BUSTOS CPF: 327.618.488-53, NEICE FERREIRA BUSTOS CPF: 039.706.708-96 e do terceiro interessado CORALDINO SANCHES FILHO CPF: 278.634.428-00 e demais interessados, 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 artigos. 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.

Costa Rica (MS), 08 de julho de 2024.

Francisco Soliman
Juiz de Direito