



**Poder Judiciário do Estado de Mato
Grosso do Sul
Comarca de Sonora
Vara Única**

EDITAL DE LEILÃO

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

**Vara Única da Comarca
de Sonora (MS).**

EDITAL de 1ª e 2ª LEILÃO de BEM IMÓVEL expedidos nos autos da Ação – Carta Precatória Cível com a finalidade de: Registro de Penhora/Avaliação e demais atos nº 0000091-42.2015.8.12.0039. Juízo Deprecante: 7ª Vara Federal de Londrina-PR, Ação: Execução Fiscal, processo nº 5009068-63.2012.4.04.7001/PR, para intimação da empresa executada **COMERCIAL E IMPORTADORA MOQUEM S/A (CNPJ nº 75.270.793/0001-68)**, por seu presentante, o Senhor **JOÃO IBRAHIM JABUR (CPF nº 330.120.559-20)**, do depositário do bem imóvel **JOÃO IBRAHIM JABUR (CPF nº 330.120.559-20)** e demais interessados.

O(a) Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Sonora – MS, Larissa Luiz Ribeiro, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com base o artigo 880 e seguintes do NCPC 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 dia 20 de abril de 2018, 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 dia 04 de maio de 2018, 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 891, Parágrafo único do Código de Processo Civil e artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:

Uma gleba de terras pastais e lavradas, com área de 918 há (novecentos e dezoito hectares) e 7.751,75 metros quadrados, situada no município e Comarca de Sonora-MS, denominada “FAZENDA BERNADINO”, antiga “Fazenda Bernado”, destacada de uma área maior com 3.675 hectares e 1.007 metros quadrados com as seguintes divisas e confrontações: Partindo do marco I, cravado a 20 metros da margem do Ribeirão Água Bonita, com o rumo magnético de 41°30’SW e distância de 4.090 metros, dividindo com área de quem de direito até alcançar o marco II cravado no ponto comum as terras do lote Bernado (parte). Do marco II, com rumo magnético de 48°30’ SW e distância de 2.167 metros dividindo com o lote Bernado (parte) até alcançar o marco III. Do marco III com o rumo magnético de 41°30’ NE e distância de 4.000 metros dividindo com terras de José Luiz Maio (Fazenda Bernadino) até alcançar o marco IV, cravado a 248 metros da margem esquerda do Ribeirão da Água Bonita. Do marco IV, pelo Ribeirão Água Bonita acima até o marco I. Confrontações: Ao Norte, com Ribeirão Água Bonita; ao Sul, com o lote Bernado (parte); ao Leste, com quem de direito e ao Oeste, com a Fazenda Bernadino. Imóvel esse que se acha cadastrado no INCRA sob nº 908.037.008.257. Matrícula Imobiliária anterior sob nº 502, de 13 de julho de 1982, Livro 02, do CRI da Comarca de Pedro Gomes-MS, oriunda da matrícula sob nº 2270, Livro 02 do CRI da Comarca de Coxim-MS, conforme Matrícula Imobiliária atualizada sob nº 3.447 do CRI da Comarca de Sonora-MS e Termo de Penhora de f. 7/8 dos autos.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de R\$ **1.782.146,38 (Hum milhão, setecentos e oitenta e dois mil, cento e quarenta e seis reais e trinta e oito centavos)**, conforme avaliação de f 59/62 dos autos.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL A SER LEILOADO: Constam informações de ônus sobre o bem imóvel a ser leilado, conforme certidão de Matrícula Imobiliária sob nº 3.447 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sonora-MS, sendo:

R-01/3.447. Conforme consta na R-01/502 do CRI da Comarca de Pedro Gomes-MS, em 22 de março de 2011. Por Mandado de Penhora, expedido pela Vara Única da Comarca de Pedro Gomes-MS, oriunda do processo sob nº 039.11.000203-0, Ação: Carta Precatória de outro Estado, Justiça Federal. Registro de Penhora por Termo o imóvel objeto desta matrícula. Exequente: União- Fazenda Nacional;

R-02/3.447. Conforme consta na R-02/502 do CRI da Comarca de Pedro Gomes-MS, em 21 de março de 2011. Registro de Penhora, oriunda do processo sob nº 0001294-38.2010.404.7001/PR, Ação: Execução Fiscal. Registro de Penhora o imóvel objeto desta matrícula. Exequente: União- Fazenda Nacional;

R-03/3.447. Conforme consta na R-03/502 do CRI da Comarca de Pedro Gomes-MS, em 28 de julho de 2015. Registro de Penhora, oriunda do processo sob nº 2008.70.01.001386-7/PR. Ação: Execução Fiscal. Registro de penhora o imóvel objeto desta matrícula. Exequente: União-Fazenda Nacional;

R-04/3.447. Em 26 de agosto de 2016. Registro de Penhora, oriunda do processo sob nº 0001190-95.2015.8.12.0055. Ação: Carta Precatória de Ação de Execução Fiscal. Registro de penhora o imóvel objeto desta matrícula. Exequente: União-Fazenda Nacional.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o bem imóvel a ser leiloadado, não constam nos autos informações relativas a débitos de impostos (ITR), 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 DA EMPRESA EXECUTADA: Há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome da empresa executada, a saber:

Vara Única da Comarca de Sonora (MS). Processo: 0000091-41.2015.8.12.0039. Ação: Carta Precatória Cível. Assunto: Registro de penhora, Avaliação e demais atos. Data: 18/01/2016. Requerente: União Fazenda Nacional.

ESTADO DO BEM IMÓVEL A SER LEILOADO: O bem se acha com seu depositário, o Senhor João Ibrahim Jabur, no endereço: Fazenda Bernardino, aproximadamente a distância de 240 KM da cidade de Sonora -MS, 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 lances deverão ser oferecidos diretamente no portal www.vialeiloes.com.br e serão imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances 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 lances superiores ao lance 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 lance, 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 lance 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 irretratável 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 exhibir 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 artig. 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) imóvel(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/ Carta de Arrematação”;

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.

PAGAMENTO PARCELADO:

O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

Em qualquer hipótese, será necessário 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.

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

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 Sonora/MS, situada a Rua 03 de Junho, nº 90, Centro, CEP: 79.415-000, cidade de Sonora/MS, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 396, 10º andar, Sala 1006, Condomínio Atrium Corporate – Jardim dos Estados, CEP: 79020-120, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelos telefones (067) 3321-7262, (067) 3026-7263 ou (067) 3026-9999, e-mail: sac@vialeiloes.com.br, ilto@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: a empresa executada por seu presentante legal, o depositário do bem imóvel 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. Sonora (MS).

Eu, Luzia da Silva Tomicha Pereira, Analista Judiciário, digitei.
Eu, Gérson Portela Lima, Escrivão, conferi e subscrevi.

LARISSA LUIZ RIBEIRO

Juíza de Direito