

ELETRÔNICO**EDITAL DE LEILÃO**

O Dr. Rafael Gustavo Mateucci Cassia, MM. Juiz de Direito da Vara Única – desta comarca de Rio Verde de Mato Grosso, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc...

FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos do **Execução de Título Extrajudicial nº 0000465-87.2011.8.12.0042** movida pelo **Espólio de Neli Araújo de Oliveira** em face de **Valdir João Marchezan, Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan**, depositária do bem, em trâmite perante este Juízo e Cartório da Vara Única, com endereço na Av. Eurico Sebastião Ferreira, nº 640, Centro – CEP 79480-000, fone: (67) 3292-1295, Rio Verde de Mato Grosso – MS, E-mail: rve-1v@tjms.jus.br que, com fulcro no artigo 882 e §§ 1º e 2º do CPC/2015 e regulamentado pelo Prov. CSM/TJMS 375/2016, por intermédio do portal (www.casadeleiloes.com.br), gestora de leilões on-line, leva a público pregão de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No **1º Leilão** com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital no Diário Oficial e término no dia **17 de Setembro de 2021**, a partir das 16h00min (Brasília-DF) (15h00min de M.S.), entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem imóvel no 1º Leilão, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, e término no dia **27 de Setembro de 2021**, a partir das 16h00min (Brasília-DF) (15h00min de M.S.), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60%** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n. 375/2016).

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(S): Lote 01 – 17 (dezessete hectares) de uma parte de terras com área de 250 (duzentos e cinquenta hectares), destacada do imóvel rural denominado “Fazenda Vitória” neste Município, formada pelo remembramento dos lotes Platina, Sta. Tereza, Formosa, Lagoa Formosa, Guanabara e Alegria. Confrontações: Norte, com terras de Piveta Assunção: ao Sul, com terras de Nadir Nunes da Silva e com terras de Laurindo Luiz Marchezan: ao Oeste, com terras de Piveta Assunção. Averbada as margens da Matrícula Imobiliária nº 8.634 do 1º Ofício de Registro Geral de Rio Verde de Mato Grosso -MS, onde se acha melhor descrito, **avaliado em R\$ 204.746,98 (duzentos e quatro mil, setecentos e quarenta e seis reais e noventa e oito centavos)**, na data de 29 de junho de 2021, conforme fls. 262.

Benfeitorias: Área toda cercada e formada de pastagens.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: Constan nas fls. 223 o valor de R\$ 206.063,61 (duzentos e seis mil, sessenta e três reais e sessenta e um centavos), corrigidos até a data de abril de 2020.

ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS: Consta averbada as margens da Matrícula Imobiliária nº 8.634 do 1º CRI de Rio Verde de Mato Grosso- MS, os seguintes ônus: 01) **R. 6.8634**; Abertura de crédito fixo com garantia real, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Comarca, em 13 de setembro de 1994 as folhas 085 do livro nº 61, o imóvel objeto desta matrícula foi oferecido e dado em primeira e especial HIPOTECA pelos proprietários Valdir João Marchezan, agropecuarista, RG-216.530-MS, inscrito no CPF/MF sob o nº 404 333 821-04 e sua mulher Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan, pecuarista, RG-nº213.674-MS, inscrita no CPF/MF sob o nº 322 503 471-15, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, sendo o valor do crédito de R\$ 47.251,56 (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e um reais e cinquenta e seis centavos) credor Banco do Brasil S/A., sendo o valor do crédito de RS 47.251,56 (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e um reais e cinquenta e seis

centavos) ao credor Banco do Brasil S/A prazo de 60 (sessenta) meses, vencendo a primeira em 15/10/95 e a última parcela em 15/10/99.

02) **R.07.8634**; Cédula Rural Hipotecária nº 96/70078-5, de 17 de junho de 1996, Valdir João Marchezan e sua mulher Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan, brasileiros, casados, pecuaristas, inscritos no CPF/MF sob o nº 322.503.471-15, residentes e domiciliados nesta cidade, HIPOTECARAM ao Banco do Brasil S/A, pela importância de R\$ 55.013,52 (cinquenta e cinco mil, treze reais e cinquenta e dois centavos), com vencimento para outubro de 2002.

03) **Av.08.8634**; Proceda-se a esta averbação nos termos do aditivo de re-ratificação a cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/70078-5, constante do registro 07/8634 retro datado de 31/10/97, firmado pelo credor, Banco do Brasil S/A., agência local, e pelos devedores Valdir João Marchezan e sua esposa Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan, para constar que o vencimento da aludida Cédula, Foi prorrogado para 31 de outubro de 2003.

04) **Av.09.8634**; Proceda-se a esta averbação nos termos do aditivo de re-ratificação à cedula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/70078-5 constante do registro 07/8634 retro, datado de 30 de dezembro de 1999, firmado pelo credor, o Banco do Brasil S/A., agência local, e pelos devedores, Valdir Jose Marchezan e sua mulher Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan, para constar que o vencimento da aludida Cédula foi prorrogado para 31 de outubro de 2006.

05) **Av.10.8634**; Proceda-se a esta Averbação nos termos do aditivo de re-ratificação à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/70078-5 constante no registro 07/8634 retro, datado de 30 de dezembro de 1999, firmado pelo- credor, o Banco do Brasil S/A., agência local, e pelos devedores, Valdir João Marchezan e sua mulher Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan, para constar o vencimento da aludida cédula foi prorrogado para 31 de outubro de 2006.

06) **Av.11.8634**; 19 de novembro de 2002 - Proceda-se a esta averbação nos termos do aditivo de re-ratificação a cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n. 009670078, constante do registro 7/8634, datado de 31.10.2002, firmado pelas partes, da dívida da aludida Cédula é de R\$ 71.181,59 (setenta e um mil, cento e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos) juros a taxa efetiva de 3% ao ano, a ser paga em 24 prestações anuais, iguais e sucessivas, cada uma delas no valor de RS 4.123,17 (quatro mil, cento e vinte e três reais e dezessete centavos) vencendo a primeira em 31 de outubro de 2002 e a última em 31 de outubro de 2025. Avaliação para os efeitos do art. 818 do Código Civil: R\$ 224.085,00.

07) **Av.12.8634**; 18 de fevereiro de 2003 – Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste Serviço por Valdir João Marchezan, retro qualificado, datado de 17.02.2003, para constar a existência da reserva legal de 20% (vinte por cento), onde não é permitido o corte raso, ou destinada a reposição florestal, na conformidade das leis nº 4.771/65 e 7.803/89, de 15 de setembro de 1965 e e 18 de julho de 1989.

08) **Av.13.8634**; Averbação de AÇÃO. Nos termos do requerimento firmado por Iracil Casagranda - CPF nº 007.715.030-91, e da certidão datada de 23/08/2019 passada pelo Cartório da Vara Única desta Comarca, em conformidade com o art. 828 do CPC, é feita esta averbação para constar que tramita pela Vara Única desta Comarca, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, Assunto Principal: Parceria Agrícola e/ou Pecuária registrada sob n 0005319-61.2010.8.12.0042, no valor de RS 170.727,17 (cento e setenta mil, setecentos e vinte e sete reais e dezessete centavos), em que figuram como Exequente: Iracil Casagranda, portador do RG: 600.469.4805 SSP/RS, CPF: 007.715.030-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Vitória 1087, Centro,

Advogado: Victomar Rodrigues Monteiro, OAB: 6607B/MS; Executado: Valdir João Marchezan, portador do RG: 216.530 SSP/MS, CPF: 404.333.821-04, residente na Fazenda Vitória, Zona Rural, neste município; Executada Maria de Lourdes Guimarães Granha Marchezan, portadora do RG n° 213.674, CPF n° 322.503.471-15, nos termos da certidão de 23/08/2019, extraída pela Escrivã do feito.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: Não há registro de ações cíveis em nome do executado.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre os bens imóveis a serem pracedados não constam informações de débitos de impostos nos autos, contudo, se existirem estes ficam subrogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o Arrematante.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem imóvel rural denominado Fazenda Vitória, está localizado no km 104, CEP – 79480-000, Rio Verde de Mato Grosso/MS, e sua entrega dar-se-á após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo, por intermédio de oficial de justiça.

CONDIÇÕES DE VENDA: **1)** O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do leilão (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **2)** O primeiro leilão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (art. 17 e 23 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **3)** Não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **4)** Em segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor de avaliação, art. 891 § único do Código de Processo Civil (art. 25, parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 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 leilão 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 leilão (art. 24 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **6)** durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal (www.casadeleiloes.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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 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 remoção, guarda, conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, assim como as taxas administrativas, a cargo do executado. (art. 10 do Provimento CSM/TJMS n° 375/2016); **8.1)** se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público Oficial, assim como as despesas com remoção, guarda, conservação do bem e taxas administrativas, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); **8.2)** Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública; **9)** homologado

o lance vencedor, o sistema Casa de Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo nº **0000465-87.2011.8.12.0042**, Subconta nº **709669**, fls. **235**, art. 28 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016); **10)** Após a homologação do lance o arrematante pagará de imediato os valores da arrematação e da comissão por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do (Código de Processo Civil e art. 29 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil; **11)** o auto de arrematação o será assinado somente pelo Juiz, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016); **12)** não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação deste, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 31 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016); **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 a nova praça à custa do exequente (892, § 1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; **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, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF) (art. 32 do Provimento n. 375/2016 do 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 arrematante (CTN, art. 130, parágrafo único); **16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 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 ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) bens arrematado(s) e à comissão da Empresa Gestora Judicial, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS); **19)** assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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, *caput* e § 1º do Código de Processo Civil; **20)** havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do imóvel até a decisão final do recurso; **21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) bens arrematado(s) para o seu nome. (Art. 35 do Provimento n. 375/2016 do TJMS). Para transferir o(s) bens arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao

Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”; **22)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 375/2016, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do Código Penal.

LEILÃO ELETRÔNICO: O leilão será realizado de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pela gestora Casa de Leilões, por intermédio do Portal (www.casadeleiloes.com.br), acompanhado pelo Leiloeiro Oficial, Senhor Tarcilio Leite, Matrícula nº 03 da JUCEMS.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal enviada pela Casa de Leilões (obtida diretamente no site www.casadeleiloes.com.br) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão da gestora 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: Cláudia Aude Leite-ME (Casa de leilões) - CNPJ: 24.600.496.0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0 conta corrente nº 20.170-7.

PAGAMENTO PARCELADO: **1)** 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 (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); **2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. **3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

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)** com a guia comprobatória do referido pagamento, o arrematante deverá apresentá-la junto para que seja remetido em juízo; **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; **4)** a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: I- antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; II - findo o leilão: **a)** se não houver licitante, pelo preço da avaliação; **b)** havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.

ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida à gestora Casa de Leilões.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo

Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, 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 3% (três por cento) devida à gestora Casa de Leilões sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 3% (três por cento) devida à gestora Casa de Leilões, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Cláudia Aude Leite-ME (Casa de leilões), localizada na Jaboatão, nº 271, Silvia Regina cidade de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3363-7000 e (67)3363-5399 e e-mail casadeleiloes@yahoo.com.br, e no site www.casadeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.casadeleiloes.com.br. Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização da hasta pública acima descrita. E, para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo, no endereço supra mencionado. Eu, _____, Analista Judiciário, o conferi. Rio Verde de Mato Grosso, MS, __/__/2021.

Assinado por Certificação Digital
Rafael Gustavo Mateucci Cassia
Juiz de Direito