

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

O Dr. Alysso Kneip Duque, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Miranda, 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 da **Execução de Título Extrajudicial nº 0001971-53.2009.8.12.0015** movida pela **Banco Bradesco S/A** em face de **Teodoro Nihues Neto e Cooperativa dos Produtores Rurais da Serra da Bodoquena**, depositários dos bens, em trâmite perante este Juízo e Cartório da 1ª Vara, com endereço Rua General Amaro Bitencourt, 875, Fax: (67) 3242-1454, Centro - CEP 79380-000, Fone:(67) 3242-1347, Miranda-MS, 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 **04 de Outubro de 2019**, 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 **14 de Outubro de 2019**, 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 **50%** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n. 375/2016).

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(S):

Lote 01) 01 (um) lote de terreno urbano, localizado na Rua José Roque de Carvalho, Previsul, Bodoquena/ MS, sob n. 10, da Quadra 02, com área de 375 m², onde encontra-se edificado um prédio comercial/residencial. Matrícula n. 5.361, do CRI local. No lote de terreno urbano, encontra-se edificado um prédio comercial/residencial construído em alvenaria, estrutura de concreto, composto de 02 pisos e terraço, medindo aproximadamente 362,5 m² cuja construção, segundo habite-se apresentado pelo proprietário, data de 11.10.1991. Na parte térrea encontram-se edificados: (01) área coberta com telhas de Eternit, tipo varanda, com pisos tipo lajotinha marrom; 03 (três) salões comerciais, com portas frontais do tipo folhão dobrável, teto de laje e piso em cerâmica esverdeada, sendo que, utilizados para funcionamento de empresa familiar do executado, uma de confecção de roupas, o outro como oficina de eletrônicos e o terceiro como depósito dos referidos salões. No 2º (segundo) piso (sobrado), cujo acesso se dá por escadaria externa pela parte lateral, encontra se edificada um imóvel de residência do Sr. Teodoro Nihues Neto, composto de 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte com banheiro revestido, 01 (um) cozinha com revestimento, (01) um quarto para dispensa e (01) um banheiro social com revestimento, todos com forro de laje e piso em cerâmica. O terraço é composto de piso de cerâmica e coberto com telhas tipo plástico. Nos fundos do imóvel, encontra-se edificada uma área de alvenaria, com quarto para dispensa e banheiro, recobertos com telha Eternit e piso parte em cimento e parte em cerâmica, averbada as margens da Matrícula Imobiliária 5.361 do Cartório do 1ª Ofício da Comarca de Miranda/MS, onde se acha melhor descrito, avaliado em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), consoante fls. 246, na data de 24 de novembro de 2015.

Lote 02) Bem imóvel de 01 (uma) área de terras medindo 1.582,27 m² (um mil, quinhentos e oitenta e dois metros e vinte e sete centímetros quadrados) , sendo que esta área é o local da sede da Cooperativa dos Produtores Rurais da Serra da Bodoquena , que fica à Rodovia MS-338, km 4,5, s/n, Zona Rural, Bodoquena/MS , devidamente, parte ideal de uma área maior de 96 has 9.261 m² (noventa e seis hectares, nove mil, duzentos e sessenta e um metros quadrados), No local encontra-se edificado um prédio para laticínio construído em alvenaria, coberta de telhas tipo eternitão e eternit, medindo aproximadamente 160,00 m² além de uma edificação em alvenaria, coberta de telhas tipo eternitinha, para depósito, medindo aproximadamente 22 m², averbada as margens da Matrícula Imobiliária 6.853 do Cartório do 1ª Ofício da Comarca de Miranda/MS, onde se acha melhor descrito, avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), consoante fls. 247 e suas complementações de fls. 256 e 294, na data de 24 de novembro de 2015.

ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS: Lote 01) Consta na Matrícula Imobiliária 5.361 do Cartório do 1ª Ofício da Comarca de Miranda/MS, os seguintes Ônus: **Av.05-** 09/02/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 2º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001976-2; **Av.06-** 09/02/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 1º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001969-0; **Av.07-** 09/02/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 2º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001970-3; **Av.08-** 09/02/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 1º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001971-1; **Av.09-** 10/02/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 1º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.000180-1; **Av.10-** 10/02/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 2º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10 000182-8; **Av.11-** 20/07/2010- Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001969-0; **Av.12-** 14/09/2010- Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001976-2; **Av.13-** 14/09/2010- Procedese averbação para constar que, foi distribuída para a 2º Vara da Comarca de Miranda, a Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.001737-6; **Av.14-** 30/09/2010- Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.000182-8; **Av.15-** 05/10/2010- Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.09.001971-1; **Av.16-** 04/08/2011- Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 00000313-23.2011.8.12.0015; **Av.17-** 14/07/2014 - Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 0000018-83.2011.8.12.0015;

Lote 02) Consta na Matrícula Imobiliária 6.853 do Cartório do 1ª Ofício da Comarca de Miranda/MS, os seguintes Ônus: **Av.9-** 07/02/2011- Procedese averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial

Registrada sob n.º 015.09.001971-1 de parte ideal uma parte ideal correspondente a 1.582,27 m²; **Av.10-** 19/05/2014- Proceder-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 0000545-69.2010.8.12.0015; **Av.11-** 14/07/2014- Proceder-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 015.10.000180-1; **Av.17-** 09/07/2018- Proceder-se averbação para constar que Penhora expedida na Ação de Execução de Título Extrajudicial Registrada sob n.º 0800535-21.2012.8.12.0015;

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Os 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 (art. 130, parágrafo único, CTN).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO: Cooperativa de Produtores Rurais da Serra da Bodoquena, (Comarca de Miranda) 1ª Vara, Processo:000180-15.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:000410-57.2010.8.12.0015 Ação: Cumprimento de Sentença; 1ª Vara, Processo:0000544-84.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 2ª Vara, Processo:000545-69.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:000974-36.2010.8.12.0015 Ação: Cumprimento de Sentença; 1ª Vara, Processo:0001627-43.2007.8.12.0015 Ação: Execução Fiscal; 2ª Vara, Processo:0001970-68.2009.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:0001971-53.2009.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:0800535-21.2012.8.12.0015 Ação: Execução Fiscal

Teodoro Nihues Neto, portador do CPF 470.231.809-82- (Comarca de Miranda) 1ª Vara, Processo:0000018-83.2011.8.12.0015 Ação: Cumprimento de Sentença; 1ª Vara, Processo:000180-15.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 2ª Vara, Processo:0000182-82.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:0000544-84.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 2ª Vara, Processo:000545-69.2010.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:000974-36.2010.8.12.0015 Ação: Cumprimento de Sentença; 1ª Vara, Processo:0001969-83.2009.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 2ª Vara, Processo:0001970-68.2009.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 1ª Vara, Processo:0001971-53.2009.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 2ª Vara, Processo:0001976-75.2009.8.12.0015 Ação: Execução de Título Extrajudicial; 2ª Vara, Processo:0000895-57.2010.8.12.0015 Ação: Cumprimento de Sentença;

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem imóvel se acha depositado com o executado, 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) Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse dos bens, e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, cujos atos só se permitirão, após, a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega, o bem será vendido no estado de conservação em que se acha, sem garantia, constituindo ônus do interessado

verificar suas condições, antes do pregão (art. 12 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **2)** o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (art. 13 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **3)** não havendo lance 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 (art. 14 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **4)** em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, sendo considerado vil lances inferiores; **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 (art. 18 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **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. 16 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **7)** somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 20 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **8)** a comissão devida ao gestor pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário (art. 22 e §§ do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **8.1)** se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma, calculada sobre o valor da avaliação ou da execução, o que for menor, no prazo assinalado pelo juízo; **8.2)** para os demais casos a comissão devida será de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, ou da execução, o que for menor, e será paga: **a)** na adjudicação, pelo adjudicatário, após o encerramento da praça, salvo especial concessão do(a) Gestor(a). Caso a adjudicação tenha sido requerida em data anterior ou posterior à praça, a comissão será paga no prazo que o Juízo fixar; **b)** na desistência da execução ou renúncia ao crédito, pelo exequente; **c)** em caso de pagamento da dívida, pela parte executada; **d)** na concessão de isenção após a publicação do edital, pela parte executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de praça, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação devida, anteriormente a publicação do edital. **8.3)** no caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado após a expedição do edital de leilão, será devida a comissão de 5% do valor do débito, a cargo do executado; **8.4)** 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 **0001971-53.2009.8.12.0015**, Subconta nº **626859**, (art. 23 do Prov. CSM/TJMS n. 211/2010); **10)** após a homologação do lance o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 24 do Prov. n. CSM/TJMS n. 211/2010); **11)** o auto de arrematação o será assinado somente pelo Juiz, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil/2015 (art. 25 do Prov. n. CSM/TJMS n.

211/2010); **12)** não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação deste, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 697 do CPC/2015 (art. 27 do Prov. n. CSM/TJMS n. 211/2010); **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 (§ 2º, art. 23 da LEF)(art. 28 do Prov. n. 211/2010 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 adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único); **16)** desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão da Empresa Gestora Judicial; **17)** assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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, § 1º do Código de Processo Civil/2015; **18)** 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; **19)** correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, será expedido pelo Cartório da Vara responsável, o respectivo mandado de entrega, a ser cumprido por Oficial de Justiça, acompanhado pelo arrematante ou pessoa que o represente legalmente; **20)** as demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Provimento CSM nº 211/2010, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do CP. **LEILÃO ELETRÔNICO:** O leilão será realizado somente de forma eletrônica (art. 17 do Prov. N. CSM/TJMS n. 211/2010) pela gestora Casa de Leilões, por intermédio do Portal (www.casadeleiloes.com.br), acompanhado pelo Leiloeiro Oficial, Senhor Tarcílio 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.

PARCELAMENTO DO LANCE VENCEDOR: Visando ampliar a participação dos potenciais arrematantes, será admitido, independentemente de requerimento específico, na forma do art. 895 do Código de Processo Civil/2015, pagando 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance que vier a dar, à vista, assim como a comissão do Leiloeiro Público Oficial e as despesas de remoção, guarda, conservação e taxas administrativas, e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada, garantido por hipoteca do próprio bem. As parcelas serão atualizadas pela variação positiva do IGP-M (Índice de Geral de Preços de Mercado), medido pela FGV (Fundação Getúlio Vargas). Tanto a entrada de 25% (vinte e cinco por cento) quanto as parcelas mensais posteriores serão depositadas diretamente na SUBCONTA vinculada a estes Autos. Havendo lances vencedores de igual valor, terá preferência o que for a vista.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro pregão (art. 13 do Prov. CSM/TJMS no /2010), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil/2015, 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. **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 ao cartório judicial, por intermédio 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; **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.

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. Miranda-MS, 10 de setembro de 2019.

assinatura digital
Alysson Kneip Duque
Juiz de Direito