



Processo nº 0011362-79.2008.8.12.0043
Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Exequirente(s): HERBIAGRO PRODUTOS AGRICOLAS LTDA
Executado (s): VISA CROPS EQUIPAMENTOS INSUMOS AGRICOLAS LTDA

Dr. Marcus Abreu Magalhães, Juíz de Direito da 1ª Vara Cível, Endereço: Av. São Francisco, 550, Centro - CEP 79490-000, Fone: (67) 3295-1110, São Gabriel do Oeste-MS - E-mail: sgo-1v@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que a Sra. Tarcilio Leite, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 03, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará à Leilão na modalidade **ONLINE** no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

LEILÃO ÚNICO – início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, às 13:00 (horário de Brasília) e encerramento em 26/04/2024, a partir das 15:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico: www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet. **O leilão será ÚNICO, com início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital no Diário Oficial/Átório do fórum, às 13:00 (horário de Brasília), e encerramento no dia 26/04/2024 a partir das 15:00 (horário de Brasília),** onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance. Não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **50% do valor da avaliação** (art. 891, parágrafo único, do CPC).

- .1** - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão judicial eletrônico, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL: IMÓVEL: TERRENO URBANO constituído do Lote "10-B", da Quadra n 01 (um), na planta cadastral do denominado "CIDADE ALTO MARACAJU", situado neste Município de Maracaju, MS, de configuração retangular, com a área total de 562,50 m² (quinhentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), detendo as seguintes dimensões e confrontações: "Partindo da esquina da Rua Duque de Caxias com a Rua Prudente de Moraes, daí mediu-se 30,00 metros no alinhamento desta até o **M1**, cravado da divisa com o lote 05; daí com 90° e a distância de 37,50 metros até o **M2**, cravado na divisa com o lote 10-C; daí com 270° e a distância de 15,00 metros até o **M3**, cravado na divisa com o lote 11; daí com 270° e a distância de 37,50 metros até o **M4**, cravado na margem da Rua Prudente de Moraes; daí com 270° e a distância de 15,00 metros até o **M1**, determinando o lote. **CONFRONTAÇÕES: ao Norte:** com o lote 10-C, por 15,00 metros; **ao Sul:** com a Rua Prudente de Moraes, por 15,00 metros; **ao Leste:** com o lote 11, por 37,50 metros; **e ao Oeste:** com os lotes 05 e 04, por 30,00 metros parte do lote 03, por 7,50 metros". **PROPRIETÁRIA: VISA CROPS IMPLEMENTOS E INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Perimetral Norte Wilson Beltramin, nº 561, no bairro Cidade Alto Maracaju, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº



07.138.535/0001-72. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.839**, livro 02, deste Serviço Registral. Prenotação nº 101.521 de 20/04/2015. Maracaju-MS. 23 de abril de 2015. Averbada às margens da Matrícula Imobiliária nº 17.821 do CRI de Maracaju/MS, consoante fls.284-287 de agosto de 2023.

2.1) LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): O bem imóvel está localizado Rua Perimetral Norte, nº 561, Alto Maracaju, Maracaju/MS, CEP 79150-000, e sua entrega dar-se-á após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo, por intermédio de oficial de justiça.

3) ESTADO DO IMÓVEL: Benfeitorias: Sobre o imóvel a ser praceado, existem as seguintes benfeitorias: Uma construção residencial, misto em alvenaria/madeira, medindo aproximadamente 76,00m², com cobertura em fibrocimento, sem forro, piso em cimento, esquadrias mistas, ferro/madeira, instalação elétrica semi-embutida, em razoável estado de conservação, sem calçada e murado de um lado e fundos, do outro lado cercado com postes de concreto e arame, tendo a frente aberta. Melhorias: Iluminação pública, coleta de lixo, rede elétrica, rede de água, pavimentação asfáltica, consoante Auto de Avaliação em fl.264 de 23 de março de 2023.

3.1. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico (www.casadeleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **2.2 – O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a leilão judicial eletrônico.** **2.3 – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).**

4) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos, informações acerca do atual depositário fiel do imóvel.

5) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), consoante fl.264, de 23 de março de 2023.

6) ÔNUS: R-3 – PENHORA – Prenotação nº 103.532 de 29/09/2015. Procede-se ao presente registro nos termos do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, expedido em 20/05/2010, extraído do Processo de Execução nº 0011362-79.2008.8.12.0043 (Carta Precatória autos nº 0000605-06.2014.8.12.0014), oriundo da Vara Única da Comarca de São Gabriel do Oeste – MS, por determinação da M.M. Juíza de Direito, Dra. Samantha Ferreira Barione, na qual figuram como Exequente HERBIAGRO PRODUTOS AGRÍCOLAR LTDA, e como Executada, a proprietária do imóvel, VISA CROPS IMPLEMENTOS E INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA, já qualificada, para fazer constar a PENHORA do imóvel da presente matrícula. Maracaju/MS, 16 de outubro de 2015. **R-6-17.821 – PENHORA –** Prenotação nº 126.690 de 10/05/2022. Procede-se ao presente registro, nos termos do Termo de Penhora, expedido em 18/04/2022 extraído dos autos de Execução Fiscal nº 0003049-26.2008.8.12.0045, da 1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia-MS, por determinação da M.M Juíza de Direito, Dra Silvia Eliane Tedardi da Silva, na qual figuram como Exequente UNIÃO FEDERAL e outros e como Executado, a proprietária, VISA CROPS EQUIPAMENTOS INSUMOS AGRICOLAS LTDA, já qualificada na abertura, para fazer constas, com base no art. 844 do CPC, a PENHORA, do imóvel da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.789,15 (vinte e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e quinze centavos_, Maracaju-MS, 11 de maio de 2022.

7) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): COMARCA DE MARACAJU/MS – 0001713-46.2009.8.12.0014 (SUSPENSO); 0002300-68.2009.8.12.0014; SÃO GABRIEL DO



OESTE – 0011362-79.2008.8.12.0043.

8 DÉBITOS DE IMPOSTOS: Constatam em fl.288 de 12 de setembro de 2023 certidão positiva de débitos sobre o imóvel, no entanto sem a descrição de valores, além disso, tais débitos existentes sub-rogar-se-ão no preço, conforme art. 130 do CTN, não respondendo por eles o arrematante.

9) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 293.861-56 (duzentos e noventa e três mil oitocentos e sessenta e um reais e cinquenta e seis centavos), em fls.277-280 atualizado até 01/08/2023.

10) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo do processo nº 0011362-79.2008.8.12.0043, subconta nº 742069. **10.1** – O valor do bem alienado, deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da CEF – Caixa Econômica Federal – enviada por Regina Aude 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 eletrônico, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico (Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387; conta corrente nº 0126758-2).

11) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de **5% (cinco por cento) sobre o valor do leilão**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **11.1** – 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 do leilão ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia do leilão ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão a o arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **11.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização do leilão, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **11.3** – Se o valor do leilão for superior a o 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 do leilão. **11.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **11.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

12) DISPOSIÇÕES FINAIS: 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). **12.1** – O usuário interessado em participar do leilão judicial eletrônico deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a leilão, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **12.2** – 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. **12.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior a leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.4** – Durante a leilão, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *online* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.5** – 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.6** – o exequente, se vier a alienar 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 leilão do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; **12.7** – 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 leilão, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **12.8** – 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); **12.9** – Desfeita a leilão 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); **12.10** – 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); **12.11** – A leilão será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. 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).

13) OBSERVAÇÕES: **13.1-** em até 5 horas após o encerramento da leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); **13.2-** o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; **13.3** - decorrido o prazo de 24 horas do término da leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; **13.4** - 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.**

PAGAMENTO PARCELADO: 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início da primeira leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início da segunda 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.

ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para a 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para a primeira 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 a 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 2% (dois por cento) devida à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva 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 a primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) devida à Leiloeira Regina Aude Leite de Araújo Silva, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário, 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 tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, 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(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) 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 e afixado na forma da Lei. Eu, [Nome do Chefe de



Cartório], Chefe de Cartório, conferi.

São Gabriel do Oeste (MS),
21/03/2024.

Marcus Abreu Magalhães
Juíz de Direito
(Assinado por certificação digital)