

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

A Dr.^a Bruna Tafarelo, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca de Chapadão do Sul, 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 de **Carta Precatória Cível nº 0801929-23.2019.8.12.0046** movida pelo **Cooperativa dos Cafeicultores e Citricultores de São Paulo** em face de **Neide Yukie Kubo Fontes**, depositário do bem, em trâmite perante a 2ª Vara desta comarca de Chapadão do Sul, com endereço Av. Mato Grosso do Sul, 311, Parque União - CEP 79560-000, Chapadão do Sul - 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.reginaudeleiloes.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 **10 de Novembro de 2020**, 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 **26 de Novembro 2020**, 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): Trata-se de dois imóveis rurais, denominado de Fazenda Fontes, sendo que a área total de um corresponde a 60,8000 há, e o outro de 53,3820 há com topografia plana, margeado a rodovia BR 060, contendo 04 (quatro) casas, sendo 02 casas de tijolos sem reboco e cobertura de telhas cerâmicas vermelha, 01 casa de tijolos rebocada, com pintura e coberta de telhas em cerâmica vermelha e 01 casa de tijolos, rebocada, com pintura e cobertura tipo telão, todas com padrão de acabamento básico e com energia e água encanada, 03 (três) barracões de tijolos, cobertura de zinco, com chão de concreto onde utilizado para guardar maquinários e ração, 01 (um) curral construído de metal com pintura e em perfeito estado de conservação, 01 (uma) caixa D'água em metal e em perfeito estado de conservação. 01 (uma) bomba de combustível em perfeito estado de conservação, propriedade mista (pecuária e agricultura) composta de plantação de milho, milho e estrutura completa para criação de gado, cercada em metal e madeira. **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:** Os imóveis estão inseridos na malha RURAL, contendo infraestrutura completa para criação de gado, apresenta facilidade de acessos, propriedade a margem da Rodovia BR 060, estando localizada entre a cidade de Chapadão do Sul/MS e Paraíso das Águas/MS, averbada as margens da Matrícula Imobiliária nº 3.097 e 7.033 do Cartório da Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul/MS, onde se acha melhor descrito, avaliado o lote e sua benfeitorias no valor de R\$ 2.055.600,00 (DOIS MILHÕES, CINQUENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS REAIS), conforme fls. 2/37, na data de 21 de junho de 2017.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 41.481,73 (quarenta e um mil, quatrocentos e oitenta e um reais e setenta e três centavos), conforme fls. 1.

ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS: Tramita um Agravo de Instrumento sob o nº 2213144-28.2020.8.26.0000 no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual suspende a emissão da carta de arrematação desses autos, até seu julgamento final.

Sobre o Imóvel Matrícula Imobiliária nº 3.097 do Cartório da Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul/MS, constam os seguintes ônus: **AV.02 RESERVA FLORESTAL:** Conforme AV.5/19.001 da Serventia Registral de Cassilândia – MS, fica averbado a existência da RESERVA LEGAL de 20% (vinte por cento) da área do imóvel, destinada a preservação ou reposição da vegetação natural, onde não é permitido corte raso na conformidade das Leis 4.771/65, de 15.09.65, modificada pela Lei 7.803 de 18.07.89, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento. **AV.03 HIPOTECA:** Conforme R.10/19.001 da Serventia Registral de Cassilândia – MS, pela escritura de mutuo com garantia hipotecaria e outras avanços lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da comarca de Fernandópolis – SP em 04.05.2006 **R.04 – PENHORA:** Pela certidão, referente ao processo nº189.01.2007.007050-0/00000-000, da Vara Cível da comarca de Fernandópolis-SP, prenotada em 17 de abril de 2009, sob nº6908, Livro I-C, fica registrada a PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, decidida nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, promovida por BANCO BRADESCO S/A. **AV.05 – RETIFICAÇÃO:** Conforme Certidão de Inteiro Teor da 2º Vara Cível da comarca de Fernandópolis – SP, datada de 14.03.2011, prenotada em 11 de maio de 2011, sob n. 12004, do livro 1-E, em que cumprimento a respeitável decisão prolatada pelo MM, Juiz de Direito Dr. Heitor Katsumi Miura, extraída dos autos de ação de execução de Título Extrajudicial n. 189.01.2007.007050-0/00000-000, em que o BANCO BRADESCO S/A move contra a proprietária NEIDE YOUKIE KUBO FONTES e LUIZ CARLOS FONTES. **R.06 – PENHORA:** Conforme Auto de Penhora e Avaliação referente aos Autos n. 1256/2013-101-24, do Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região, Vara do Trabalho de Cassilândia/MS; **R.07 – INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultado positivo, processo de Execução Fiscal autos n... 18901199001438; **R.08 – PENHORA:** Prenotada em 19 de dezembro de 2014, sob n. 23132 do livro 1-1 Conforme Mandado de Inscrição de Penhora – Cível, referente aos Autos n. 0003502-21.2007.8.26.0189.

Sobre o Imóvel Matrícula Imobiliária nº 7.033 do Cartório da Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul/MS, constam os seguintes ônus: **AV.02 RESERVA FLORESTAL:** Conforme AV.5/19.002 da Serventia Registral de Cassilândia – MS, fica averbado a existência da RESERVA LEGAL de 20% (vinte por cento) da área do imóvel, destinada a preservação ou reposição da vegetação natural, onde não é permitido corte raso na conformidade das Leis 4.771/65, de 15.09.65, modificada pela Lei 7.803 de 18.07.89, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento. **AV.03 HIPOTECA:** Serventia Registral de Cassilândia – MS, pela escritura de mutuo com garantia hipotecaria e outras avanços lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da comarca de Fernandópolis – SP em 30.11.2006; **R.06 – INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultado positivo, processo de Execução Fiscal autos n... 18901199001438; **R.07 – PENHORA:** Prenotada em 19 de dezembro de 2014, sob n. 23132 do livro 1-1 Conforme Mandado de Inscrição de Penhora – Cível, datada de 28 de agosto de 2014, referente aos Autos n. 0003502-21.2007.8.26.0189.

DÉBITOS DE IMPOSTOS: Sobre o bem imóvel a ser praxeado não constam informações de impostos nos autos, contudo, se estes existirem 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 DO EXECUTADO: Não constam nos autos informações sobre ações cíveis em nome do executado;

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)** 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 50% 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.reginaaudeleiloes.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 nº 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 de 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 Regina Aude Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo nº **0801929-23.2019.8.12.0046**, Subconta nº **690632**, 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 irretroatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á 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 á 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 Leiloeira Oficial, Senhora Regina Aude Leite de Araújo Silva, Matrícula nº 13 da JUCEMS, por intermédio do Portal (www.reginaaudeleiloes.com.br).

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 Regina Aude Leilões (obtida diretamente no site www.reginaaudeleiloes.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: Regina Aude Leite de Araújo Silva - CPF: 543.324.351-68 – Banco BRADESCO – agência 1387 conta corrente nº 0126758-2.

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) 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 5% (cinco 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 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 5% (cinco 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 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 5% (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).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Regina Aude Leite de Araújo Silva (Regina Aude Leilões), localizada na Rua Melanias Barbosa, nº 474, Bairro Taquarussu de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 98124-8953 e e-mail sac@reginaaudeleiloes.com.br e no site www.reginaaudeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.reginaaudeleiloes.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 supramencionado. Eu, _____, Analista Judiciário, o conferi. Chapadão do Sul, MS, __/__/2020.

Assinado por Certificação Digital
Bruna Tafarelo
Juiz de Direito