

<b>EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO</b>
------------------------------------

O Dr. Fábio Henrique Calazans Ramos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Camapuã, 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 **Execução de Título Extrajudicial nº 0800852-07.2016.8.12.0006** movida por **Unimed-Campo Grande MS Cooperativa de Trabalho Médico** em face de **Carmelina Nogueira**, depositários do bem, em trâmite perante este Juízo e Cartório da 1ª Vara, com endereço na Rua Ferreira Cunha, S/N, Fax: (67) 3286-1650, Vila Diamantina - CEP 79420-000, Fone: (67) 3286-1204, Camapuã-MS- E-mail: cam-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.reginaaudeleiloes.com.br](http://www.reginaaudeleiloes.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 **12 de março 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 **22 de março 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 **50%** do valor de avaliação (art. 25 do Prov. CSM/TJMS n. 375/2016).

**DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(S):** Parte ideal de 75 hectares, equivalente(s) a 50%, de uma gleba de terras denominada "Estância Santa Catarina", com área de 150 (cento e cinquenta) hectares, devidamente matriculada sob o nº 16.943 do S.R.I desta Comarca de Camapuã, MS. O imóvel fica distante da sede desta Comarca aproximadamente 65 km, seguindo pela Rodovia BR 060, sentido Camapuã/Paraíso das Águas, por aproximadamente 59 km em rodovia asfaltada, virar á esquerda e percorrer mais aproximadamente 06 km em estrada de terra, até a sede do imóvel. Estrada com boa trafegabilidade o ano todo. A infraestrutura da localização da região do imóvel é muito boa e atende as necessidades básicas para a desenvoltura da atividade pecuária a qual se destina o imóvel avaliado. Apresenta as seguintes benfeitorias, que serão enumeradas sem a consideração de preços individuais ou mesmo de custo de reposição depreciado pelo uso: 01)- Uma casa, construída em alvenaria, coberta com telhas de barro, piso com revestimento cerâmico, forro cedrinho em toda casa, sendo: uma sala, uma cozinha, dois quartos, dois banheiros, toda avarandada; 02)- Um Mangueiro, com quatro divisões, sendo: seringa, tronco, balança, cobertura de telhas de zinco, e embarcador. Um depósito e um quarto com banheiro; 03)- Um poço artesiano; 04)- Luz elétrica rural; 05)- Reservatório de água. O imóvel possui formação de pastagens, do tipo brachiária. É todo cercado com cercas internas e externas, com arame liso, cinco fios, com postes de madeiras diversas. Confrontações: ao NORTE – Córrego Capim e José Anacleto de Assis, averbado as margens da Matrícula Imobiliária nº 16.943 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Camapuã /MS, onde se acha melhor descrito. Avaliado o lote e suas benfeitorias no valor de R\$ 986.770,12 (novecentos e oitenta e seis mil, setecentos e setenta reais e doze centavos), conforme fls. 630/631/777, atualizado na data de 25 de setembro de 2020.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 370.469,74 (trezentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e quatro centavos), conforme fls. 774/776, na data de 25 de setembro de 2020.

**ÔNUS SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS:** Sobre o Imóvel de Matrícula Imobiliária nº 16.943 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Camapuã /MS, constam os seguintes ônus: **R.24/16.943** em 26 de Setembro de 2018. Protocolo n. 206.899 em 19 de Setembro de 2018. INVENTARIO - PARTILHA: De acordo com o FORMAL DE PARTILHA, datado de 08 de Agosto de 2017, expedido pelo MM Juiz de Direito em substituição legal da 5ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campo Grande-MS, Dr. ALDO FERREIRA DA SILVA JUNIOR, extraído dos Autos de Inventário n. 0805729- 73.2014.8.12.0001, com sentença proferida em 12/07/2017 por falecimento em 15 de Janeiro de 2014 de LUIZ MANOEL JOSÉ NOGUEIRA, que era brasileiro, portador da CIRG n. 001.870.508-SSP-MS e inscrito no CPF sob n. 019.258. 061-20, da PARTE IDEAL de 150.00 ha (cento e cinquenta hectares) que era proprietário em comum no imóvel desta matrícula ficou: 1/2 (metade) para a viúva CARMELINA NOGUEIRA. brasileira, do lar, filha de Jerônimo Pereira Passos e Sabina Nogueira Passos, portadora da Cédula de Identidade RG n. 893.585-SSPIMS e do CPF n. 772\_382\_221- 91, residente e domiciliada à Rua João Motta n. 454, Vila Diamantina, Camapuã-MS, e 1/2 (metade), para o herdeiro ANTONIO SERGIO NOGUEIRA PASSOS, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG n. 017017-SSPIMS e do CPF n. 040.469.941-34, filho de Luiz Manoel José Nogueira e Carmelina Nogueira, nascido aos 24 de novembro de 1.950, casado pelo regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77 com FA TIMA MARLI VIEIRA PASSOS, brasileira, filha de Jonas Vieira e de Norma Frost Vieira, portadora da Cédula de Identidade RG n. 428.378-SSP/MS e do CPF n. 199. 915.171-20, residente e domiciliado à Rua João Motta n. 454, Vila Diamantina em Camapuã-MS; VALOR: R\$ 452.268, 12 (quatrocentos cinquenta e dois mil, duzentos sessenta e oito reais e doze centavos), IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS: /TCD pago conforme Guia de informação n. 2.96512014. CADASTRO NO INCRA: Imóvel cadastrado junto ao INCRA conforme CCIR, emissão 2017, código do imóvel rural - n. 908.010.037.214-9, denominação do imóvel rural- Estância Santa Catarina- área total (ha)-265,00- indicações para localização do imóvel rural-Camapuã Paraíso Km 60 Esq. 04 Km- Município sede do imóvel rural- Camapuã-MS- FMP- 4, 0000 – dados do titular (declarante)-Sebastião Ivo Cunha- CPF n. 105.021.141-34; RECEITA FEDERAL: ITR- NIRF n. 3.331.980-4- nome do imóvel- Estância Santa Catarina- Município- Camapuã-MS-Área total (em hectares): 265.0-Contribuinte- Luiz Manoel José Nogueira, CPF n. -19. 258.061-20, tendo sido apresentado a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DIVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL emissão em 21101210912018 e válida até 1110312019, arquivados neste Registro de Imóveis. **R.25/16.943** em 04 de fevereiro de 2019. Protocolo n. 207.726 de 31/01/2019. PENHORA: EXEQUENTE: UNIMED CAMPO GRANDE MS COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO, CNPJ n.03.315.91810001-18. EXECUTADA: CARMELINA NOGUEIRA, CPF n. 772.382.221-91. FORMA DO TITULO: Termo de penhora, extraído dos autos do processo n. 0800852-07.2016.8.12.0006, ação de cumprimento de sentença em trâmite perante a 1ª Vara da Comarca de Camapuã/MS, assinado pelo MM Juiz de Direito, Dr. FABIO. HENRIQUE CALAZANS RAMOS. PENHORA: 50% (cinquenta por cento) da parte ideal de 150ha (cento e cinquenta hectares) do imóvel desta matrícula, pertencentes à executada. DEPOSITAR/O: A executada. VALOR DA EXECUCAO: R\$ 274.237,72 (duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e trinta e sete reais, setenta e dois centavos) em 21 de setembro de 2018. CONDICÕES: Não

especificadas. Documentos arquivados: Termo de penhora, requerimento, procuração e instrumentos constitutivos.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:** Sobre os bens imóveis a serem praxeados não constam informações de impostos nos autos, contudo, se 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:** CARMELINA NOGUEIRA- (Comarca de CAMAPUÃ) 0800199-39.2015.8.12.0006; 0800852-07.2016.8.12.0006. LUIZ MANOEL JOSÉ NOGUEIRA - (Comarca de CAMAPUÃ) 0801073-58.2014.8.12.0006; ANTÔNIO SÉRGIO NOGUEIRA PASSOS- (Comarca de CAMAPUÃ) 0800199-39.2015.8.12.0006; 0550327-64.2000.8.12.0006 (Baixado); 0550600-43.2000.8.12.0006 (Baixado); (Comarca de Agua Clara) 0000968-77.2017.8.12.0049 (Baixado); 0001027-94.2019.8.12.0049 (Baixado).

**LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS):** O bem imóvel se acha depositado com o executado, na distância da sede desta Comarca aproximadamente 65 km, seguindo pela Rodovia BR 060, sentido Camapuã/Paraíso das Águas, por aproximadamente 59 km em rodovia asfaltada, virar à esquerda e percorrer mais aproximadamente 06 km em estrada de terra, até a sede do imóvel, 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](http://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 0800852-07.2016.8.12.0006, Subconta nº 454991, fls. 271, 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 a 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 irretratável, 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](http://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](http://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:** 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 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% (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).

**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. Camapuã, MS, \_\_/\_\_/2020.

Assinado por Certificação Digital  
Fábio Henrique Calazans Ramos  
Juiz de Direito