

1ª VARA DA COMARCA DE CAARAPÓ/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Eraldo Rocha de Lima**, inscrito(a) no CPF/MF nº 518.272.551-53; **João Henrique Teodoro Ferreira**, inscrito(a) no CPF/MF nº 888.667.261-6; **Fabiana Queiroz de Oliveira**, inscrito (a) no CPF/MF nº. 995.287.541-04, ambos com endereço na Estância Nascente Sagrada, zona rural, CEP 79-955-000, Juti/MS; e demais interessados.

Drª. Camila de Melo Mattioli Pereira, Juíza de Direito da 1ª Vara da comarca de Caarapó, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial nº 0800477-18.2022.8.12.0031**, movido por **Banco do Brasil S/A** contra **Eraldo Rocha de Lima e outros**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.marcaleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No 1º Leilão com início no dia 07/06/2024 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 14/06/2024, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 28/06/2024, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 78.500,53 (setenta e oito mil, quinhentos reais e cinquenta e três centavos), atualizado até 06/12/2023, conforme cálculo à fl. 223/224 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 4.8400 hectares (quatro hectares e oito mil e quatrocentos metros quadrados) de 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula nº 14.984 do Cartório de Registro de Imóveis de Caarapó/MS, denominado “Estância Nascente Sagrada”, com área total de 9,4963 has (nove hectares, quatro mil, novecentos e sessenta e três metros quadrados), situado na zona rural de Juti/MS, com as seguintes medidas e confrontações descrita na

matrícula imobiliária. Trata-se de terras pastais e lavradas, o referido imóvel é todo cercado, formado de pastagens, fácil acesso, contendo cercas e divisórias, servido por rede de água e energia elétrica, curral para animais, barracão, tenda de laser, uma edificação aonde funcionava fábrica de queijos e mais uma casa residencial, onde reside o executado com sua família, apresentando bom estado de conservação.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS) E FIEL DEPOSITÁRIO: Há nomeação de fiel depositário à fl. 133. Eraldo Rocha de Lima, inscrito(a) no CPF/MF nº 518.272.551-53. Endereço: Estância Nascente Sagrada, zona rural, CEP 79-955-000, Juti/MS.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 726.000,00 (setecentos e vinte e seis mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 133, datado de 09 de novembro de 2022.

DÉBITOS: Constam os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: **ITR** - Imposto Territorial Rural: Não há débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos anexo aos autos, emitida em 03/05/2024 pela Delegacia da RFB em Juti/MS, referente a DITR ano/exercício 2024. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de Antonio Nivaldo Furlan, CPF/MF nº 575.554.199-04, situado Juti/MS, com área total de 39,1205 há (trinta e nove hectares, mil e duzentos e cinco metros quadrados), denominado "Estância Conquista II", cadastrado sob o NIRF nº 1.077.856-0; **INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Não há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR nº 950.190.296.325-3, referente ao ano/exercício de 2023, emitida 22/09/2023; **IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de Antonio Nivaldo Furlan, conforme CND nº 42106802, emitida em 06/05/2024, disponível no portal: www.ibama.gov.br.

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 14.984 do Cartório de Registro de Imóveis de Caarapó/MS:

- **R. 4/14.984** - Protocolo nº 56.269, de 23/11/2017 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0800498-43.2012.8.12.0031, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Caarapó/MS, movido por Lucimara Morel de Mello contra Eraldo Rocha de Lima. Valor da ação: R\$ 58.050,19 (cinquenta e oito mil, cinquenta reais e dezoito centavos).
- **R. 5/14.984** - Protocolo nº 70.227, de 10/10/2023 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0800477-18.2022.8.12.0031, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Caarapó/MS, movido por Banco do Brasil contra Eraldo Rocha de Lima e outros. Valor da ação: R\$ 67.423,04 (sessenta e sete mil, quatrocentos e vinte e três reais e quatro centavos).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 212/214, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Eraldo Rocha de Lima, inscrito(a) no CPF/MF nº 518.272.551-53, a seguir descrita: Comarca de Caarapó/MS: 1ª Vara: Processos nº. 0800477-18.2022.8.12.0031; 2ª Vara: Processos nºs. 0800006-36.2021.8.12.0031; 0800498-43.2012.8.12.0031; 0800848-60.2014.8.12.0031. Há nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de João Henrique Teodoro Ferreira, inscrito(a) no CPF/MF nº 888.667.261-68, a seguir descrita: Comarca de Caarapó/MS: 1ª Vara Cível: Processos nº. 0800477-18.2022.8.12.0031. Há também nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Fabiana Queiroz de Oliveira a seguir descrita: Comarca de Caarapó/MS: 1ª Vara Cível: Processos nº. 0800477-18.2022.8.12.0031.

CONDIÇÕES DE VENDA

- 1. DA ARREMATÇÃO LIVRE DE ÔNUS:** 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);
- 2. DO 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 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 hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;
- 3. DO(S) BEM(NS)** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(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 alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);
- 4. DOS DEPÓSITOS:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na

conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco do Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: A arrematação 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 Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitado na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: www.marcaleiloes.com.br; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; 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 (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 (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

10. DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **05% (cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a

comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

13. DA PREFERÊNCIA AQUISITVA: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório sito à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail, contato@marcaleiloes.com.br, e site www.marcaleiloes.com.br.

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos, para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) por meio do presente, da realização do leilão. 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.

Caarapó/MS, 06 de maio de 2024.

Drª. Camila de Melo Mattioli Pereira
Juiza de Direito