

2ª VARA DA COMARCA DE BONITO/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Nelci Rospide Nunes**, inscrito(a) no CPF/MF nº 034.368.538-87; seu cônjuge, Maria Glacy Sanfelice Nunes, ambos com endereço na Avenida Brasil, nº 219, bairro BNH, CEP 79290-000, Bonito/MS; **credor(es) hipotecário(s)**, Banco do Brasil S/A, Agência de Bonito/MS, inscrita no CNPJ/MF nº. 00000000/1330-78 e União Federal; e demais interessados.

Dr(ª). Paulinne Simões de Souza, Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara da comarca de Bonito, 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 0000061-11.1993.8.12.0028**, movido por **Cooperativa Agropecuária e Industrial Ltda- Cooagri e União Federal** contra **Nelci Rospide Nunes** 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 02/09/2024 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 09/09/2024, 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 24/09/2024, 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\$ 192.623,71 (cento e noventa e dois mil, seiscentos e vinte e três reais e setenta e um centavos), atualizado até 07/06/2024, conforme cálculo à fl. 351/352 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Josias Pinheiro de Almeida, nº 184, determinado sob o lote nº 13 da quadra nº 07 do bairro/loteamento Jardim Andréa, registrado sob a matrícula nº 957 do(a) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bonito/MS, com as seguintes confrontações: medindo 12,00 metros de frente, por 30,00 di



da frente aos fundos de ambos os lados, ou seja, 360m², confrontando-se ao norte com o lote nº 12; ao sul com o lote nº 14; ao nascente, com a rua nº 7 e ao poente, parte dos lotes n.ºs 10 e 16. Sobre o referido lote está edificado uma garagem gourmet, medindo 8,0 x 10,00 metros, em alvenaria, coberta de telhas cerâmicas, piso cerâmica, em ótimo estado de conservação. Terreno todo murado, com acesso a rede água e esgoto tratado, energia elétrica, telefone/internet, coleta de lixo, rua asfaltada, próxima a região central, hotéis, restaurantes, escolas, postos de combustível e mercado.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário anexo aos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 308, datado de 24 de novembro de 2022.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 340, emitida em 04/06/2024 pela Prefeitura do Município de Bonito/MS, no valor de R\$ 2.369,13 (dois mil e trezentos e sessenta e nove reais e treze centavos) ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 06.04.038.0013.001.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 957 do(a) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bonito/MS:

- **R. 03/957** – de 31/01/1991 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de 1º Grau nº 89/00247-4, em favor de Banco do Brasil S/A, Agência de Bonito/MS, inscrita no CNPJ/MF nº. 00000000/1330-78;
- **R. 04/957** - de 31/01/1991 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de 2º Grau nº 87/00538-7, em favor de Banco do Brasil S/A, Agência de Bonito/MS, inscrita no CNPJ/MF nº. 00000000/1330-78;
- **R. 05/957** - de 31/01/1991 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de 3º Grau nº 89/00539-5, em favor de Banco do Brasil S/A, Agência de Bonito/MS, inscrita no CNPJ/MF nº. 00000000/1330-78;
- **R. 06/957** - de 31/01/1991 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de 4º Grau nº 89/00087-0, em favor de Banco do Brasil S/A, Agência de Bonito/MS, inscrita no CNPJ/MF nº. 00000000/1330-78;
- **R. 15/957** - de 17/11/1995 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 002/94, em trâmite na Cartório Cível e Juízo de Direto da Comarca de Bonito/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra Agrícola Irmãos Vieira LTDA e outros. Valor da ação: C\$ 47.824.350,92 (quarenta e sete milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta cruzeiros reais e noventa e dois centavos);

- **Av. 18/957** - de 28/09/2005 – **AVERBAÇÃO**– Para constar que a dívida hipotecária descrita no R.04/957, acima foi transferida em sua integralidade para União, com base na Medida Provisória 2.196-3, de 24/08/2001, conforme comunicado do Branco do Brasil S/A, Agência Dourados/MS, dato de 26/09/2005;

- **Av. 19/957** - de 10/03/2006 – **AVERBAÇÃO**– Para constar que a dívida hipotecária descrita no R.05/957, acima foi transferida em sua integralidade para União, com base na Medida Provisória 2.196-3, de 24/08/2001, conforme comunicado do Branco do Brasil S/A, Agência Dourados/MS, dato de 03/03/2006;

- **Av. 20/957** - de 10/03/2006 – **AVERBAÇÃO**– Para constar que a dívida hipotecária descrita no R.06/957, acima foi transferida em sua integralidade para União, com base na Medida Provisória 2.196-3, de 24/08/2001, conforme comunicado do Branco do Brasil S/A, Agência Dourados/MS, dato de 03/03/2006;

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 341, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Nelcy Rospide Nunes, inscrito(a) no CPF/MF nº 034.368.538-87, a seguir descrita: Comarca de Bonito/MS: 2ª Vara: Processos nºs. 0000036-61.1994.8.12.0028; 0000061-11.1993.8.12.0028; 0000937-67.2010.8.12.0028; 0001030-35.2007.8.12.0028.

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 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 irrevogável 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 ARREMATAÇÃO: 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 ARREMATAÇÃO 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 AQUISITIVA: 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) da realização do leilão por meio do presente ; 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.

Bonito/MS, 23 de julho de 2024.

Dr^(a). Paulinne Simões de Souza
Juiz(a) de Direito