

EDITAL DE LEILÃO

1ª Vara Cível da comarca de Paranaíba - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Edevarado Tomaz Garcia, CPF/MF nº 063.694.721-15, com endereço na Rua Benício de Moura, 333, centro, Camapuã - MS, e/ou Travessa Ipiranga, 574, (ao lado do nº 562), Vila João Leite - CEP 79420-000, Camapuã - MS; e demais interessados.

Dr.(ª) Nária Cassiana Silva Barros, Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Paranaíba, 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 **0801880-76.2013.8.12.0018**, movido por **Bruno Marques de Oliveira e outros** contra **Edevarado Tomaz Garcia**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, e regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.selectleiloes.com.br, o Leiloeiro Público Oficial nomeado, o Senhor **Maurício Sambugari Appolinário**, JUCEMS nº 48, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA CAUSA: R\$ 140.740,74 (cento e quarenta mil, setecentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos), atualizado até 01 de maio de 2022, conforme cálculo à fl. 526 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **25 de outubro de 2022** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **31 de outubro de 2022** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) o(s) bem(ns) a quem ofertar o maior lance, em valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **07 de novembro de 2022** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor atualizado de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

2.1. DESCRIÇÃO: Um imóvel rural composto por quatro glebas de terras, parte das Fazendas Saltinho e Fama, atualmente denominada "Fazenda Planalto", localizado na zona rural do município de Camapuã - MS, com área de 229 ha (duzentos e vinte e nove hectares) e 5.512,00 m² (cinco mil e quinhentos e doze metros quadrados), registrado sob a matrícula nº 989 do Cartório de Registro de Imóveis de Camapuã - MS.

O referido imóvel possui os seguintes limites e confrontações: partindo do 1º marco cravado na cabeceira do córrego sem nome, daí segue o córrego abaixo até atingir o 2º marco cravado na confluência deste com o córrego da posse que venha ter este marco as seguintes distâncias e rumos: 1º - 579,00 metros rumo 83°02'SW; 1b, 528,00 metros rumo 78°42'SW; 1c, 389,00 metros rumo 74°30'NW; daí segue o córrego da posse acima até atingir o 3º marco, com a distância de 135,00 metros ao rumo de 03°30'SE, daí segue ainda o córrego acima até atingir o marco 4º que venha a ter a seguintes distâncias e rumos 3a, 585,00 metros rumo 61°02'SE, 3b, 652,00 metros rumo 77°30'SE; 3c, 673,00 metros rumo 43°42'SE, daí segue por um aramado de 1.637,00 metros ao rumo magnético de 87°57'NE, dividindo estas terras com as terras do Sr. José Carlos de Oliveira até atingir o 5º marco; daí segue dividindo esta com terras do Sr. Domingos Rodrigues Filho por 232,00 metros e rumos magnéticos de 12°50'NW até atingir o 6º marco; daí segue por um aramado divisório desta com as terras do Sr. Luiz Augusto Gomes por 2.008,00 metros e rumos magnéticos de 58°30'NW até atingir o 1º marco ou ponto de partida. Confrontações: ao norte com terras do Sr. Luiz Augusto Gomes; ao sul com terras de José Carlos de Oliveira, ao nascente com terras de Domingos Rodrigues Filho e ao poente, com terras de Danilo Pereira Correa através do córrego da posse. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Av. 09 - Reserva legal:** para constar que no imóvel objeto desta matrícula há reserva legal de correspondente a 20% da área total do imóvel, onde não é permitido qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBAMA. **Código do imóvel no INCRA:** 908.010.006.068-6. **NIRF - Número do imóvel na Receita Federal:** 2.266.474-2. **Georreferenciamento:** O imóvel está georreferenciado perante o SIGEF-INCRA, código da parcela: 242e162a-a3a2-4ec0-ab4b-2218cd1f906b. O georreferenciamento não foi registrado na matrícula imobiliária. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "A área possui aproximadamente 60,0 hectares (de acordo com informações do executado) de formação de pastagem do tipo brachiária, que atualmente está bastante suja e degradada. As cercas internas e de divisas foram feitas com arames lisos e farpados, com postes de madeiras aroeira, está em sua maioria precisando de reformas e até mesmo serem reconstruídas. A área é servida de água de nascente natural, com 08 pilhetas distribuídas pelos pastos. A infraestrutura da localização da região é 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: 1) Casa sede, rústica, construída com tábuas, coberta com telhas de barro, contrapiso no chão, com sala, cozinha, dois quartos, um banheiro e uma varanda, em razoável estado de conservação; 2) Energia elétrica rural".

2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel localiza-se a 14,00 Km de Camapuã, sentido Figueirão. Possui o seguinte roteiro de acesso: saindo da região central desta cidade,

seguir pela rodovia BR-436 por aproximadamente 12,00 Km e antes de chegar na ponte do Córrego Saltinho virar à direita e percorrer aproximadamente 02,00 Km em estrada vicinal de terra até a sede do imóvel.

2.3. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.984.166,00 (dois milhões, novecentos e oitenta e quatro mil e cento e sessenta e seis reais), conforme auto de avaliação datado de 22/07/2021, à fl. 503-508 dos autos.

2.4. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.270.005,16 (três milhões, duzentos e setenta mil, cinco reais e dezesseis centavos), conforme atualização monetária pelo IGP-M/FGV até 01/09/2022.

2.5. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Edevarado Tomaz Garcia, conforme termo de penhora datado de 17/04/2020, à fl. 452 dos autos.

2.6. DÉBITOS: INCRA: Há débitos no valor de R\$ 221,24, conforme CCIR emitido em 22/08/2022. Código do imóvel no INCRA: 908.010.006.068-6. **ITR - Receita Federal do Brasil:** Não foi possível a emissão de Certidão Negativa de Débito, o que indica provável presença de débitos, conforme certidão juntada à fl. 542 dos autos. NIRF - Número do Imóvel na Receita Federal: 2.266.474-2. Situação: "Ativo", conforme CAFIR emitido em 22/08/2022. **Observação:** O arrematante não responde por eventuais débitos e/ou ônus incidentes sobre o imóvel (art. 130 do CTN).

2.7. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 10/989** - em 11/12/2018 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0550004-25.2001.8.12.0006, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Camapuã/MS, movido por Edevarado Tomaz Garcia contra Izabel Gonçalves da Silva.
- **AV. 11/989** - em 12/12/2018 - **CORREÇÃO - DATA DA AV. 10** - Para constar que a data correta da Av. 10 é de 12 de dezembro de 2018.
- **R. 12/989** - em 13/08/2020 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0801880-76.2013.8.12.0018, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Paranaíba/MS, movido por Milton Marques Queiroz e outros contra Edevarado Tomaz Garcia.
- **R. 13/989** - em 05/07/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800177-81.2011.8.12.0018, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Paranaíba/MS, movido por Geomaq Tratorpeças Ltda. e outros contra Edevarado Tomaz Garcia.

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA(A)S EXECUTADO(A)S

Constam as seguintes ações em nome do(a) executado(a) Edevarado Tomaz Garcia, CPF/MF nº 063.694.721-15: **3.1)** Não há processo distribuído em nome do executado na esfera da Justiça Federal de Primeiro em Mato Grosso do Sul, conforme certidão juntada à fl. 543. **3.2)** Não há processo distribuído em nome do executado na esfera do Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região/MS, conforme certidão juntada à fl. 545. **3.3)** Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, juntada à fl. 551, constam as seguintes ações em nome do(a)(s) executado(a)(s): 1ª Vara da Comarca de Camapuã-MS: Processo nº 0800025-20.2021.8.12.0006; 1ª Vara Cível da Comarca de Paranaíba-MS: Processo nº 0801880-76.2013.8.12.0018; 2ª Vara Cível da Comarca de Paranaíba-MS: Processos nºs 0800177-81.2011.8.12.0018 (suspensão) e 0801189-28.2014.8.12.0018.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da arrematação pelo crédito: O exequente poderá participar do leilão e arrematar os bens utilizando-se do valor de seu crédito. Caso o exequente arremate os bens e seja o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder 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; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC);

4.2. Da participação no leilão: Para participar do leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar do leilão, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.3. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) 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 SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4.4. Da arrematação 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, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

4.5. Da arrematação na modalidade parcelada: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá 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 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 hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC);

4.6. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.7. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e §1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso;

4.8. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

4.9. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos 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;

4.10. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, 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 possam ofertar novos lances (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Do acordo e da remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a realização da alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, ou débito/acordo, o que for menor, (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.13. Das situações em que será devida a comissão do leiloeiro: A comissão será devida pelo arrematante ao leiloeiro público no percentual de 5% (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 Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 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 abordada no art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado

negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior à publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente à 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 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

4.14. 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).

4.15. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.

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

Paranaíba - MS, 02 de setembro de 2022.

Dr.(ª) Nária Cassiana Silva Barros
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)