



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0801821-04.2016.8.12.0012

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário

Exequirente(s): Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul -

Sicredi Centro Sul

Executado(s): Alessandra Francielle da Silva Gyorfi dos Santos e Ivan Aparecido Brem

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Ivan Aparecido Brem, CPF/MF nº 600.759.021-68, seu cônjuge, Elisabete Pereira Brem, CPF/MF nº 971.051.121-15, ambos com endereço Sítio BG, localizado na, município de Ivinhema-MS; Alessandra Francielle da Silva Gyorfi dos Santos, CPF/MF nº 938.714.141-15, seu cônjuge, e também coproprietário do imóvel objeto do leilão, Valdenei Gyorfi dos Santos, CPF/MF nº 572.866.471-72, ambos com endereço na Av. Capitão Indio Bandeira, 1400, sala 802-B, Centro, CEP 87.300-005 Campo Mourão-PR; do(s) credor(es) hipotecário(s), Banco do Brasil S.A - Agência de Ivinhema/MS, CNPJ/MF nº 00.000.000/1594-68; e demais interessados.

Dr.(ª) Roberto Hipólito da Silva Junior, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da comarca de Ivinhema, 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 0801821-04.2016.8.12.0012, movido por Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul contra Ivan Aparecido Brem e Alessandra Francielle da Silva Gyorfi dos Santos, 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\$ 1.832.287,58 (um milhão, oitocentos e trinta e dois mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), atualizado até 01 de janeiro de 2021, conforme cálculo à fl. 239-243 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com início no dia **15 de agosto de 2022** às 15:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia **19 de agosto de 2022** às 15:30 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 **31 de agosto de 2022** às 15:30 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 **60% do valor 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: A parte pertencente ao executado Ivan Aparecido Brem, correspondente a 50% de um imóvel rural determinado pelo lote 6, 7 e 8-A da quadra 37 do loteamento Núcleo Rural Gleba Piravevê, com área de 48,40 hectares, situado na zona rural do município e comarca de Ivinhema-MS, registrado sob a matrícula nº 11.240 do Serviço Registral Imobiliário de Ivinhema-MS, tendo os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco nº 1, cravado a noroeste da Estrada PV-22, segue margeando-a com azimute de 02º39' e distância de 341,67 metros, até o marco nº 02 defletindo à esquerda, com azimute magnético de 272º46' e distância de 1.345,78 metros, atinge o marco nº 03, cravado a 36,00 metros da margem direita do Córrego Cabo da Foice. Córrego acima pela margem direita, em diversos rumos e distâncias, até o marco nº 04, cravado a 53,00 metros do leito. Defletindo novamente à esquerda, com azimute magnético de 92º46' e a distância de 1.370,50 metros, atinge o marco nº 01, cravado à noroeste da Estrada PV-22, já citada, fechando assim o perímetro. Código do



imóvel no INCRA: 913.111.001.163-6 e 950.106.082.660-0. Registro anterior: 6 - 3.423 do Cartório de Registro de Imóveis de Ivinhema-MS. Observações do oficial de justiça: área sem benfeitorias, formada em pasto. Conforme Averbação nº 02 da matrícula consta termo de compromisso para comprovação ou constituição de reserva legal.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme auto de avaliação datado de 25/09/2021, à fl. 268 dos autos.

2.3. DÉBITOS: **a) INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Há débitos no valor total de R\$ 11,45, conforme CCIR emitido em 08/06/2022, juntado aos autos. Código do imóvel no INCRA: 950.106.082.660-0; **b) IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não constam débitos em nome dos proprietários do imóvel, Ivan Aparecido Brem, CPF/MF 600.759.021-68 e Valdenei Gyorfí Dos Santos, CPF/MF 572.866.471-72, conforme certidão juntada aos autos; **c) RFB** - Receita Federal do Brasil: Não consta na matrícula imobiliária o número do NIRF/CIB do imóvel para consulta de eventuais débitos pela internet, razão pela qual não é possível precisar se há débitos e quais seriam os valores. **Observação:** Eventuais débitos do imóvel não serão assumidos pelo arrematante (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC).

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

- **Av. 05/11.240** - em 16/08/2017 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** - Para constar que tramita na 2ª Vara da comarca de Ivinhema-MS, a ação de Execução de Título Extrajudicial autos nº 0801821-04.2016.8.12.0012, movido por Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - SICREDI Centro Sul contra Ivan Aparecido Brem e Alessandra Francielle da Silva Gyorfí;

- **Av. 06/11.240** - em 29/01/2019 - **RERRATIFICAÇÃO DA HIPOTECA R. 04** - Pelo instrumento particular datado de 11/01/2019, financiador e financiado rerratificaram os termos da cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 40/01245-X (R-4), pelas razões e finalidades constantes dos itens daquele referido instrumento, com o seguinte aditamento: alteração da forma de pagamento: sem prejuízo do vencimento do instrumento ora aditado, o financiado obriga-se a pagar ao financiador, em amortização desta dívida, 104 parcelas mensais e sucessivas, sendo da primeira até a sexagésima sexta no valor de R\$ 33.668,93, da sexagésima sétima a octogésima terceira no valor de R\$ 28.807,37, da octogésima quarta a centésima terceira no valor de R\$ 32.974,42 e a centésima quarta no valor de R\$ 32.974,43.

- **Av. 07/11.240** - em 10/08/2020 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme determinação do juízo da 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande-MS, oriunda dos nº 0024396-48.2017.5.24.0003.

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

Constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Ivan Aparecido Brem**, CPF/MF nº 600.759.021-68: **3.1)** Comarca de Ivinhema: 1ª Vara: autos nºs 0801883-44.2016.8.12.0012 e 0802248-98.2016.8.12.0012; 2ª Vara: 0801821-04.2016.8.12.0012. Constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Alessandra Francielle da Silva Gyorfí dos Santos**, CPF/MF nº 938.714.141-15: **3.2)** 3ª Vara Bancária da Comarca de Campo Grande-MS: autos nº 0811587-80.2017.8.12.0001; **3.3)** 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados-MS: autos nº 0815168-61.2021.8.12.0002; **3.4)** 1ª Vara da Comarca de Ivinhema-MS: autos nºs 0801028-65.2016.8.12.0012, 0801056-33.2016.8.12.0012, 0801394-07.2016.8.12.0012 (Julgado), 0801820-19.2016.8.12.0012; **3.5)** 2ª Vara da Comarca de Ivinhema-MS: autos nºs 0801057-18.2016.8.12.0012, 0801094-40.2019.8.12.0012, 0801453-58.2017.8.12.0012, 0801821-04.2016.8.12.0012, 0802295-72.2016.8.12.0012, 0802877-04.2018.8.12.0012.

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, 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 conterà 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. 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 de 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;

4.13. 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).

4.14. 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. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Edival Martins Fonseca, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Ivinhema (MS), 29 de junho de 2022.

Roberto Hipólito da Silva Junior
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)