

EDITAL DE LEILÃO

2ª Vara da Comarca de Cassilândia - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda., CNPJ/MF nº 02.175.672/0001-63, com endereço na Av. Presidente Dutra, 1500, Setor Universitário, CEP 79540-000, Cassilândia - MS; e demais interessados.

Dra. Flávia Simone Cavalcante, Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Cassilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Execução Fiscal nº **0802056-88.2013.8.12.0007**, movido por **Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul - PFN/MS** contra **Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda**, 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 Sambugarí 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 DÍVIDA: R\$ 73.887,55 (setenta e três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado até 17 de julho de 2023, conforme cálculo à fl. 264 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **15 de outubro de 2024** às 16:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **21 de outubro de 2024** às 16:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(o) 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 **29 de outubro de 2024** às 16:00 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: Uma gleba de terras na Fazenda "PALMITO", com a denominação especial de "ESTÂNCIA UNIVERSITÁRIA", situada na Avenida Presidente Dutra, 1500, na cidade de Cassilândia - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 27.494 do Cartório de Registro de Imóveis de Cassilândia - MS, com a área superficial de 1,9119 ha (um hectare e nove mil, cento e dezenove metros quadrados), contendo um pré-



comercial, com 1.564,24 m² de área construída, localizado dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa em um marco de madeira de lei cravado na margem da Avenida Presidente Dutra e na divisa de José Barbosa de Oliveira; daí, segue pela referida avenida, no rumo de 07°30' SE e com a distância de 71,15 metros até encontrar um outro marco cravado junto ao aramado divisório do imóvel; daí, segue pelo referido aramado no rumo de 75° 00' SW e com a distância de 200,50 metros, até encontrar um outro marco cravado na divisa de José Barbosa de Oliveira; daí, segue confinando com o mesmo, nos rumos e distâncias seguintes: rumo de 15°12' NW - 116,15 metros e rumo de 87°08' NE - 213,80 metros, até encontrar o marco cravado na margem da Avenida Presidente Dutra, onde iniciou esta descrição. **Cadastro Municipal:** 01.S.CHO.0103.060. **Registro Anterior:** R. 04/8.776, do Cartório de Registro de Imóveis de Cassilândia - MS. **Observações do oficial de justiça avaliador referente a avaliação de fl.93:** "Sobre o imóvel encontra-se edificada uma unidade comercial, em alvenaria, piso cerâmico, composta de quatro blocos contendo, cada um, sete salas e dois banheiros; um auditório e dois banheiros; uma "cantina" com área de vendas e praça de alimentação; um estacionamento. O imóvel situa-se em avenida pavimentada, conta com rede de energia elétrica e água canalizada."

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), conforme auto de penhora e avaliação datado de 13/08/2018, à fl. 93 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda, CNPJ/MF nº 02.175.672/0001-63, auto de penhora e avaliação datado de 13/08/2018, à fl. 93 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU no valor de R\$ 1.975,49, conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 22/08/2024 pela Prefeitura Municipal de Cassilândia-MS. Código do imóvel: 676.

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

- **AV.01/27.494** - em 11/02/2022 - **AÇÃO PREMONITÓRIA** - oriunda dos autos nº 5002002-31.2021.4.03.6003, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Três Lagoas/MS, movido por União Federal - Fazenda Nacional contra Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda.

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(A)S EXECUTADO(A)S:

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda**, CNPJ/MF nº 02.175.672/0001-63: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior: autos nº 0844793-12.2022.8.12.0001 e 0800606-03.2019.8.12.0007; **3.2.** Comarca de

Cassilândia/MS: **3.2.1.** 2ª Vara: autos nº 0802056-88.2013.8.12.0007, 0800910-60.2023.8.12.0007 e 0001791-66.2006.8.12.0007; **3.2.2.** 1ª Vara Cível: autos nº 0800250-76.2017.8.12.0007, 0802120-64.2014.8.12.0007, 0801785-79.2013.8.12.0007, 0801009-79.2013.8.12.0007, 0800522-12.2013.8.12.0007, 0800493-93.2012.8.12.0007 e 0002776-64.2008.8.12.0007; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) **Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda**, CNPJ/MF nº 02.175.672/0001-63: **3.3.** Comarca de Chapadão do Sul/MS: **3.3.1.** Vara do Trabalho de Chapadão do Sul: autos nº 0000717-55.2013.5.24.0101 e 0024906-53.2020.5.24.0101; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Seval - Sociedade Educacional Vale do Aporé Ltda**, CNPJ/MF nº 02.175.672/0001-63: **3.4.** Comarca de Três Lagoas/MS: **3.4.1.** 1ª Vara Federal de Três Lagoas: autos nº 0000768-75.2016.4.03.6003, 0002536-36.2016.4.03.6003, 0002574-82.2015.4.03.6003, 5000487-24.2022.4.03.6003, 5000618-96.2022.4.03.6003, 5000968-89.2019.4.03.6003 e 5002002-31.2021.4.03.6003;

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, subrogam-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, corrigidas mensalmente pelo índice IGP-M/FGV, 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 pelo IGP-M/FGV 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 irretroatável, 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 expedição do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 2% (dois por cento) do valor do débito, a cargo do executado, conforme decisão de fl. 127 dos autos;

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); 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); 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.

Cassilândia - MS, 27 de agosto de 2024.

Dr.(ª) Flávia Simone Cavalcante
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)