

EDITAL DE LEILÃO

2ª Vara Cível da comarca de Dourados - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, João Carlos Sartor, CPF nº 247.283.650-34, **sua esposa Rosa Alcília Soares Coutinho Sartor**, CPF/MF nº 313.249.911-00, ambos com endereço na Av. Osmir Andrade, 30, Centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS, e/ou Rua 10 de Outubro, 658, Centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS; **os coproprietários: Marcos Francisco Sartor**, CPF nº 847.477.811-53, **sua esposa Gisele Baggio da Silva Sartor**, CPF nº 934.676.481-34, ambos com endereço na Av. Osmir de Andrade, 600, centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS, e/ou Av. Osmir de Andrade, 492, centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS; **Rosalino Odilo Sartor**, CPF nº 336.134.350-04, **sua esposa Julieta Madalena Pieniz Sartor**, CPF nº 308.858.680-72, ambos com endereço na Av. Duque de Caxias, 120, centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS; **Dirceu Antonio Sartor**, CPF nº 346.841.230-49, **sua esposa Nélia Satsuki Komori**, CPF nº 313.263.311-91, ambos com endereço na Av. Genario da Costa Matos, 539, centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS; **Lino Odilo Sartor**, CPF nº 197.280.690-49, **sua esposa Inês Sartor**, CPF nº 529.168.801-78, ambos com endereço na Rua Antonio Bezerra Soares, 597, centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS e/ou Rua Senador Saldanha Derzi, 597, centro, CEP 79790-000, Deodápolis - MS; e demais interessados.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Dourados, 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 **0802690-60.2017.8.12.0002**, movido por **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul - MS** contra **João Carlos Sartor**, 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\$ 885.084,04 (oitocentos e oitenta e cinco mil, oitenta e quatro reais e quatro centavos), atualizado até 01 de abril de 2024, conforme cálculo às fls. 661-664 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **23 de novembro de 2024** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **27 de novembro de 2024** às 14:00 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 atualizado 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 c



término no dia **03 de dezembro de 2024** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, por valor igual ou superior a **70% do valor atualizado de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **Conforme regrada estipulada pelo juízo no despacho de fl. 585 a arrematação parcelada somente será possível com lance mínimo de 100% do valor atualizado de avaliação, para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.**

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

2.1. DESCRIÇÃO: Uma parte ideal de um imóvel rural, medindo a referida parte, a área de 1 ha (um hectare) e 6.133,33 m² (seis mil, cento e trinta e três metros e trinta e três centímetros quadrados), do imóvel rural designado por parte do lote rural nº 18 da quadra nº 65, no município de Deodápolis - MS, com área total de 9,0 ha (nove hectares) e 6.800,00 m² (seis mil e oitocentos metros quadrados), registrado sob a matrícula nº 2.226 do Cartório de Registro de Imóveis de Deodápolis - MS, com a seguinte descrição do perímetro: Partindo-se do Marco 0-4, situado à margem da Estrada da 9ª Linha e servindo de divisa entre este lote e o de nº 16 da quadra nº 65, percorre-se 125,00 metros no rumo de 67°16'SE, confrontando com a Estrada da 9ª Linha, até encontrar o Marco 01; deste marco, percorre-se 774,40 metros no rumo de 22°44'SW confrontando com a área remanescente do imóvel, pertencente Lindinalva Coelho Freire e Conceição Coelho Fagundes, até encontrar o marco 02; deste marco, percorre-se 125,00 metros no rumo de 67°16'NW confrontando ainda com parte remanescente do mesmo lote, pertencente a Conceição Coelho Fagundes e Lindinalva Coelho Freire, até encontrar até encontrar o marco 03; deste marco percorre-se 774,40 metros no rumo de 22°44'NE confrontando com o lote nº 16 da Quadra nº 65, até encontrar o marco 0-4, ponto de início do presente roteiro. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Av. 03 - Reserva legal:** Procede-se à presente averbação nos termo do Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta e demais formas de vegetação, firmado aos 23/09/1991 pelo proprietário Rosalino Odilo Sartor, o citado se compromete a reservar uma área não inferior a 20% do imóvel ora adquirido, equivalente a 1,0 ha e 9.688,00 m², cuja área possui as seguintes confrontações: ao norte e sul: uma faixa de 20,00 metros ao longo das cabeceiras do lote; ao leste e oeste: uma faixa de 10,00 metros ao longo das cabeceiras laterais do lote. **Código do imóvel rural no INCRA:** 950.106.933.350-0; **Nº do imóvel na receita federal - NIRF:** 1.076.615-4. **Observação do oficial de justiça avaliador:** "O imóvel está situado às margens da Estrada Vicinal da 9ª Linha, lado ponte, de pavimentação primária com cascalhamento em diversos trechos, estando em boas condições de trafegabilidade, permitindo acesso ao imóvel mesmo em dias chuvosos. Não há cursos d'água, erosões, nascentes, áreas pantanosas ou reserva florestal delimitada, o que permite exploração integral da área. É cercado por cerca de arame liso com quatro fios, com aplicação de energia elétrica no terceiro fio, sendo certo que a energia não está instalada no imóvel, mas no lote vizinho, o 16, onde também se situa a chave de acionamento/desligamento. O imóvel está ocupado com pastagens, com a água destinada

aos semoventes também sendo proveniente do lote 16. Não há edificações ou outras benfeitorias que agreguem valor à terra nua”.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 103.303,31 (cento e três mil, trezentos e três reais e trinta e um centavos), conforme auto de avaliação datado de 08/06/2022, às fls. 574-575.

2.2.1. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 107.024,13 (cento e sete mil, vinte e quatro reais e treze centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice INPC-IBGE até 01/09/2023, juntado nos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o Eremilton Alves de Santana, conforme auto de penhora datado de 15/01/2018, à fl. 134 dos autos.

2.4. DÉBITOS: **a) RFB** - Receita Federal do Brasil: Não há débitos, conforme certidão negativa de débitos, emitida em 19/01/2023, juntada à fl. 643 autos. NIRF do imóvel rural: 1.076.615-4.

b) INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Não há débitos, conforme CCIR emitido em 19/01/2023, juntada à fl. 616 dos autos. Código do imóvel rural: 950.106.933.350-0; **c) IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome do proprietário declarante do imóvel João Carlos Sartor, CPF/MF nº 247.283.650-34, conforme certidão emitida em 07/02/2023, juntada à fl. 642 dos autos.

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

- **R. 53/2.226** - em 14/09/2018 - **PENHORA DE PARTE IDEAL** - incidente sobre a parte ideal de 1 ha e 6.133,33 m² pertencente a João Carlos Sartor, extraída dos autos nº 0802690-60.2017.8.12.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - SICREDI CENTRO-SUL MS contra João Carlos Sartor;

- **R. 56/2.226** - em 08/05/2020 - **PENHORA DE PARTE IDEAL** - incidente sobre a parte ideal de 1 ha e 6.133,33 m² pertencente a João Carlos Sartor, extraída dos autos nº 0000478-72.2018.8.12.0032, em trâmite na Vara Única da Comarca de Deodópolis - MS, movido por Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - SICREDI CENTRO-SUL MS contra João Carlos Sartor e outro;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor do TJMS, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **João Carlos Sartor**, CPF nº 247.283.650-34: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Falências, Recuperações, Insolv.e CP Cíveis: autos nº 0025497-71.2021.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Dourados/MS: **3.2.1.** 7ª Vara Cível: autos nº 0808711-18.2018.8.12.0002, 0805206-53.2017.8.12.0002 e 0806878-96.2017.8.12.0002; **3.2.2.** 2ª Vara Cível: autos nº 0802690-60.2017.8.12.0002; **3.3.** Comarca de Glória de Dourados/MS: **3.3.1.** Vara Única: autos nº 0800018-17.2016.8.12.0034.

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: Conforme despacho de fl. 585 o leilão ocorrerá observando-se o preço mínimo de 70% do valor atualizado da avaliação para pagamento à vista e de 100% para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.

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 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 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;

4.9. 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);

4.10. 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);

4.11. Do acordo e da remissão: Conforme decisão à fl. 585-586 dos autos, nas hipóteses de pagamento do débito pelo devedor, homologação de qualquer tipo de acordo ou de remissão, após a inclusão do bem em hasta, a comissão será quitada pelo devedor, neste mesmo percentual, na forma do art. 10, §3º, do Provimento 375/16, do CSM. Em ambas as hipóteses, a comissão será paga diretamente ao gestor, vindo aos autos tão somente a prova documental de sua efetivação;

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.

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.

Dourados - MS, 25 de outubro de 2024.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)