

2ª VARA DA COMARCA DE JARDIM/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Elizário Acosta Terra**, inscrito(a) no CPF/MF nº 141.501.661-53; com endereço Rua Filomena Segundo do Nascimento, nº. 1286, bairro Vila Concordia, Campo Grande/MS, seu cônjuge, Eloisa de Souza Terra, **Elizio Terra Brum**, inscrito (a) no CPF/MF nº. 023.100.301-00, com endereço na Fazenda São José de Margarida, Bela Vista/MS; e demais interessados.

Dr(ª). Melyna Machado Mescouto Fialho, Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara da comarca de Jardim, 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 0000035-82.1998.8.12.0013**, movido por **COAGRI-Cooperativa Agropecuária e Industrial LTDA** contra **Elizário Acosta Terra** 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 nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.ibecleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. **João Gabriel da Silva e Oliveira** 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 13/05/2024 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 20/05/2024, 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 03/06/2024, 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 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 1.515.772,26 (um milhão, quinhentos e quinze mil, setecentos e setenta e dois reais e vinte e seis centavos), atualizado até 30/06/2023, conforme cálculo à fl. 521/522 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Cel Juvêncio, nº. 917, determinado sob os lotes nº 9 e 12 da quadra nº 152 do bairro/loteamento Centro, registrado sob a matrícula nº 7.972 do(a) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jardim/MS, com as seguintes confrontações: norte: lotes 15,16 e fração do lote nº. 14; sul:



fração dos lotes nº.s 08 e 11; leste: fração do lote nº. 09 e oeste: fração do lote 12. Roteiro: partindo-se, do marco p1, mede-se a distância de 15,00 (quinze metros), até encontrar-se com o marco p2; deste mede-se 35,00 (trinta cinco metros), até o marco p3; deste mede-se 15,00m (quinze metros), até o marco p4; e deste mede-se 15,00 (quinze metros), até o marco p4; e deste mede-se mais 35,00 metros (trinta e cinco metros), até o marco inicial fechando-se assim o perímetro com área total de 525,00 m² (quinhentos e vinte cinco metros quadrados). Sobre o referido lote não há edificação. A região possui água tratada, coleta de esgoto, telefonia, luz pública e domiciliar, pavimentação asfáltica, escolas, coleta de lixo, hospitais, áreas de lazer e comércio. O padrão de construção da região é médio.

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

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 73.573,50 (setenta e três mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta centavos) conforme auto de avaliação à fl. 452/458, datado de 25 de março de 2021.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 81.513,70 (oitenta e um mil, quinhentos e treze reais e setenta centavos), atualizado até 10/04/2024, conforme atualização monetária pelo IGP-M, anexo aos autos.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 514/515, emitida em 28/06/2023 pela Prefeitura do Município de Jardim/MS, no valor de R\$ 23.147,83 (vinte e três mil, cento e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos) ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 02.01.0060.0145.00.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 7.972 do(a) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jardim/MS:

- **R. 02/7.972** - Protocolo nº 32.319, de 27/06/1997 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 368/95, em trâmite Autos de Execução da Comarca de Jardim/MS, movido por Banco Bamerindus do Brasil S/A contra José Carlos Secomandi e Eliziário Acosta Terra. Valor da ação: R\$ 76.734,62 (setenta e seis mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e dois centavos);

- **Av. 03/7.972** - Protocolo nº 45.497, de 02/07/2007 – **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** – Para constar que foi distribuída para a 1ª Vara Judicial a ação de Execução de Título Extrajudicial Comarca de Jardim/MS, autos nº. 013.06.002535-5, movido por Banco Bamerindus do Brasil S/A contra Eliziário Acosta terra. Valor da ação: R\$ 31.050,27 (trinta e um mil, cinquenta reais e vinte e sete centavos);

- **R. 04/7.972** - Protocolo nº 68.620, de 28/05/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0000035-82.1998.8.12.0013, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Jardim/MS, movido por Coagri-

Cooperativa Agropecuária e Industrial LTDA contra Elízio Terra Brum. Valor da ação: R\$ 797.982,29 (setecentos e noventa e sete mil, novecentos e oitenta e dois reais e vinte e nove centavos);

- **R. 05/7.972** - Protocolo nº 73.776, de 26/01/2022 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0002067-45.2007.8.12.0013, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Jardim/MS, movido por HSBC Bank Brasil S/A- Banco Múltiplo contra Eliziário Acosta Terra. Valor da ação: R\$ 59.872,54 (cinquenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos);

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 513, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Eliziário Acosta Terra, inscrito(a) no CPF/MF nº 141.501.661-53, a seguir descrita: Comarca de Campo Grande/MS: 7ª Vara Cível: Processo nº. 0119514-61.2005.8.12.0001; 2ª Vara Cível: Processo nº. 0501265-21.2010.8.12.0001; 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes: Processo nº. 0118703-96.2008.8.12. 0001.Comarca de Jardim/MS: 2ª Vara: Processo nº. 0000035-82.1998.8.12.0013; 1ª Vara: Processos nºs. 0000241-96.1998.8.12.0013; 0002067-45.2007.8.12.0013.

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 I.B.E.C.I Instituto Brasileiro de Estudos Científicos Ltda., 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: I.B.E.C.I Instituto Brasileiro de Estudos Científicos Ltda., portadora da CNPJ/MF nº 23.169.838/0001-09, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0122802-1, 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 admitido 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.ibeceleiloes.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 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (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 03 (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 Rua General Odorico Quadros, nº 37, 2º Piso, Jardim dos Estados, CEP 79020-260, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 3304-8340, (67) 3051-0350; e-mail: contato@ibecleiloes.com.br e site: www.ibecleiloes.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.

Jardim/MS, 10 de abril de 2024.

Dr(ª). Melyna Machado Mescouto Fialho
Juiz(a) de Direito