



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0801525-11.2018.8.12.0012

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário

Exequente(s): Cooperativa de Credito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul e Bahia - SICREDI CENTRO-SUL MS/BA

Executado(s): Leandro Caetano de Souza

Rodrigo Barbosa Sanches, Juiz(a) de Direito em substituição legal na 2ª Vara, da comarca de Ivinhema (MS), com endereço Av. Reynaldo Massi, 1854, Fax: (67) 3442-1405, Centro - CEP 79740-000, Fone: (67) 3442-1406, Ivinhema-MS - E-mail: ivn-2v@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc. **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCEMS sob nº 56 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação do executado **LEANDRO CAETANO DE SOUZA** (CPF: 904.154.181-00), coproprietária **ELAINE MARQUES** (CPF: 519.822.421-91), terceiro(a) interessado/proprietários **PAULO JOSE DE JESUS** (CPF: 562.828.261-87), **ELAINE CRISTINA DE AGUIAR** (CPF: 006.279.641-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0801525-11.2018.8.12.0012**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE IVINHEMA/SP**, requerida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL - SICREDI CENTRO-SUL MS** (CNPJ: 26.408.161/0001-02).

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (50%) - Parte 2 dos lotes 7 e 8 da quadra 6 do loteamento Núcleo Rural Gleba Vitória, com a área de 3,2785 hectares, situado na zona rural do município e comarca da Ivinhema, Estado de Mato Grosso do Sul, tendo os limites e confrontações seguintes: Considerando como ponto inicial o marco de n. 08-B, cravado a Nordeste da Estrada Ivinhema- Amandina, segue neste alinhamento confrontando com a Estrada Ivinhema-Amandina com azimute de 311°29'07" e distância de 94,30 metros até o marco n. 7-A, cravado a Nordeste da cidade estrada. Deste marco, deflete à direita e segue com azimute de 14°58'18" e distância de 347,47 metros até o marco n. 07-B cravado na dívida da área remanescente (Parte 1 dos lotes 7 e 8 da quadra 6). Deste marco, deflete novamente à direita e segue confrontando com a área remanescente (Parte 1 dos lotes 7 e 8 da quadra 6) com azimute de 107°21'13" e distância de 93,46 metros até o marco n. 08-C cravado na divisa com a área remanescente. Deste marco deflete à direita e segue com azimute de 196°15'19" e distância de 385,86 metros até o marco n. 08-B, o referido ponto de partida, fechando assim o perímetro. Memorial descritivo datado de 7.8.2023 e assinado por Rosemir Pelaquim, técnico agrícola em agropecuária, inscrito no CFTA n.77934350104. Apresentado ainda, planta da área e Termo de Responsabilidade Técnica TRT (n. BR20230803277), que ficam arquivados. Cadastro no INCRA: Código do imóvel 950.041.341.398-8, área total em hectares 6,5000; módulo fiscal -30,0000; número de módulos fiscais 0,2100; fração mínima de parcelamento 2,00 hectares. NIRF 1.062.005-2. **Matrícula nº 23.879 do 1ª CRI de IVINHEMA/MS.**
BENFEITORIAS: Conforme Auto de Penhora e Avaliação trata-se de uma chácara localizada aproximadamente, quatro quilômetros da cidade de Ivinhema, fazendo fun com a rodovia BR 376 e com a Estrada Velha Ivinhema-Amandina. Possui residência



Modelo 504854 -M10327 -

Endereço: Av. Reynaldo Massi, 1854, Fax: (67) 3442-1405, Centro - CEP 79740-000, Fone: (67) 3442-1406, Ivinhema-MS - E-mail: ivn-2v@tjms.jus.br



está cercada de cerca de arame liso. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 23879, conforme **21.11.2023**, Proprietária ELAINE MARQUES. **Av.1 (21/11/2023)**, SERVIDÃO PERPÉTUA - transporte da Av.03 2.213(registro anterior), para passagem de eletroduto de Centrais Elétricas do Sul do Brasil S.A. -Eletrosul. **Av.2(21/11/2023)**, RESERVA FLORESTAL LEGAL - transporte da Av.06- 2.213(registro anterior), obrigação dos proprietários em preservar a floresta e demais formas de vegetação existentes no imóvel desta matrícula em área não inferior a 20% do total da propriedade. **Av.3(21/11/2023)**, DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL - transporte da Av.17- 2.213(registro anterior), para constar que o imóvel desta matrícula passou a se denominar CHACARA BELA VISTA. **Av.4(21/11/2023)**, PENHORA - transporte da R- 23 - 2.213(registro anterior) PENHORA EXEQUENDA. **R.5(21/11/2023)**, **Compra e venda em favor de PAULO JOSE DE JESUS E ELAINE CRISTINA AGUIAR.**

OBS¹: Registro Anterior: 2.213.

OBS²: Elaine Marques, ora ex-cônjuge do autor, ingressou com Embargos de Terceiros, pendente de julgamento - Processo 0800232-93.2024.8.12.0012 - 2ª Vara de Ivinhema/MS.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 297.990,00 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 595.980,00 (setembro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 297.990,00 (SETEMBRO/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 107.000,38 (junho/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/08/2024 às 10h40min, e termina em 07/08/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 07/08/2024 às 10h41min, e termina em 27/08/2024 às 10h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua



comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo



358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado LEANDRO CAETANO DE SOUZA, coproprietária ELAINE MARQUES, terceiro(a) interessado/proprietários PAULO JOSE DE JESUS, ELAINE CRISTINA DE AGUIAR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/09/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Eu, Edival Martins Fonseca, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Ivinhema (MS), 26 de junho de 2024. Rodrigo Barbosa Sanches, Juiz de Direito (assinado por certificação digital).