

EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 07/10/2024, ÀS 15:30 HORAS (DF)

Leiloeira Oficial: Milena Rosa Di Giácomo Adri Faverão, JUCEMS nº 039, com escritório na Av. Afonso Pena, 5723, Sala 1801, Royal Park, Campo Grande/MS – CEP: 79031-010

1. COMITENTE – VENDEDOR:

SINDICATO DOS FISCALIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL – SINDIFISCAL - CNPJ nº 01.106.459/0001-37.

2. IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

2.1) CLUBE DE CAMPO COM 34.735,4138 M². LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: AVENIDA GUICURUS, Nº 129, JARDIM COLIBRI – CAMPO GRANDE/MS.

Área A-7 (A-sete), resultante do desmembramento da Área B, parte do imóvel denominado Fazenda Bálsamo e Lote Esquecido, nesta Capital, com área total de 34.735,4138 metros quadrados, dentro da seguinte demarcação: Partindo do marco 1, cravado em comum com a área A-6 (A-seis), no rumo 76°53'SW, numa distância de 78,00 metros, até encontrar o marco 2, fazendo limite com a Avenida Antônio Pereira de Souza, daí seguindo no rumo 08°17'35"NE, numa distância de 200,78 metros, até encontrar o marco 3, cravado a 177,70 metros da margem direita do Córrego Lageado, daí seguindo no rumo 71°45'05"SE, numa distância de 86,00 metros até encontrar o marco 4, cravado a 214,10 metros da margem direita do Córrego Lageado, daí seguindo no rumo 05°27'30"NE numa distância de 244,42 metros até encontrar o marco 1, fazendo divisa com a Área A-6 (A-seis), fechando o perímetro. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande/MS, matrícula nº 82.553.

Benfeitorias: Amplo salão de festas, 01 churrasqueira (interna), 03 churrasqueiras externas (com quiosque e iluminação), 01 cozinha (integrada com a churrasqueira interna), sala de reuniões, banheiros masculino e feminino (com vestiário), campo de futebol (iluminado), quadra de esportes, árvores frutíferas, lago com peixes, casa de funcionário (barracão), playground, ampla área verde e estacionamento. Possui uma área nos fundos sem utilização, passível de alegação não podendo ser utilizada bem como a área do lago.

VALOR MÍNIMO: R\$ 6.111.994,53 (seis milhões, cento e onze mil e novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e três centavos).

2.2) ÁREA URBANA COM 7.544,96 M². LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: VILA TRINDADE - AQUIDAUANA/MS.

Um lote de terreno situado na cidade de Aquidauana/MS, determinado sob o nº 06, no loteamento denominado Vila Trindade, tendo os seguintes limites: frente para as Ruas nº 02 com 54,52 metros; Rua 13 com 108,20 metros e de um lado limita-se com o lote nº 07 com 99,40 metros e de outro lado com o lote nº 04 com 97,29 metros, fazendo um total de 7.544,96 metros quadrados. Matrícula nº 659 do Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Aquidauana/MS, sem benfeitorias.

VALOR MÍNIMO: R\$ 327.250,00 (trezentos e vinte e sete mil e duzentos e cinquenta reais).

2.3) CHÁCARA COM 11.865,00 M². LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: BAIRRO ALDEIA DO PESCADOR, MARGEM RIO TAQUARI, COXIM/MS.

Um lote de terreno medindo 11.865 metros quadrados, contendo duas casas em alvenaria, piscina poço semi-artesiano e pomar frutífero, localizado na Aldeia do Pescador, as margens do Rio Taquari, município de Coxim/MS, devidamente registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Coxim/MS, nas matrículas números 10.821, 10.822, 10.823, 10.824 e 10.825.

VALOR MÍNIMO: R\$ 998.915,75 (novecentos e noventa e oito mil e novecentos e quinze reais e setenta e cinco centavos).

2.4) IMÓVEL COMERCIAL COM 1.440,00 M². LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: RUA DAS PEROBAS, BAIRRO BOSQUE DE PONTA PORÃ, PONTA PORÃMS.

Imóvel urbano com a área total de 1.440,00 m² (um mil e quatrocentos e quarenta metros quadrados) de terreno e 908,56 m² (novecentos e oito metros e cinquenta e seis decímetros quadrados) de área construída não averbada, sendo que a matrícula individualizada do referido imóvel está em trâmite no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã – MS, referente a Quadra 27, Lote B-11, matrícula nº 9588, Lote B-12, matrícula nº 9589, Lote B-4, matrícula 9581, Lote B-5, matrícula nº 9582. O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica regular, exibindo topografia plana ao longo de toda sua extensão e pedologia seca.

Benfeitorias: Salão comercial, em estrutura de concreto armado e com fechamento em alvenaria convencional, teto em estrutura metálica e cobertura em telha fibrocimento, metálica e cerâmica. Composição com palco, cantina, banheiros feminino e masculino, cozinha e salas para escritório.

VALOR MÍNIMO: R\$ 888.851,95 (oitocentos e oitenta e oito mil e oitocentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos).

Obs.: (i) Imóveis desocupados. **(ii)** Os imóveis serão entregues ao arrematante livre de coisas e pessoas e a transmissão da posse será feita em até 15 (quinze) dias após a confirmação do pagamento do sinal do valor da arrematação.

Visitas deverão ser previamente agendadas com a leiloeira – Tel.: (67) 3044-2760.

3. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

3.1. As fotos do imóvel divulgadas em nosso site foram fornecidas pelos VENDEDORES e são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão.

4. Lances.

4.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

5.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site da Leiloeira, apresentando os seguintes documentos:

5.1.1. Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

5.1.2. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

5.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online,

deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site da Leiloeira. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

6.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site da Leiloeira aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa da Leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

6.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

6.5. A qualquer momento, a Leiloeira poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório da Leiloeira através de e-mail (contatoms@megaleiloes.com.br), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

8. Condução do Leilão.

8.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pela Leiloeira no início da arrematação do lote.

8.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pela Leiloeira.

8.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a forma de pagamento do valor alcançado no pregão e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 5 (CINCO) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.4. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório da Leiloeira, através do telefone: (67) 3044-2760 ou via e-mail: contatoms@megaleiloes.com.br.

9. Condições de pagamento:

9.1. SOMENTE À VISTA: sem desconto.

9.2. Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento da **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação a Leiloeira.

9.4. O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pela Leiloeira da aprovação da venda pelos VENDEDORES, os comprovantes de pagamento do sinal do valor do arremate e da comissão de 5% da leiloeira, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério da Leiloeira desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos VENDEDORES, em **até 05 (cinco) dias úteis** o arrematante será comunicado expressamente pela Leiloeira para que:

a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate a leiloeira;

b) Valor do arremate: em até 02 (dois) dias úteis após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento do valor integral do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES; Seja agendado para que **em até 15 (quinze) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura);

10.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

10.3. Os VENDEDORES outorgarão a Escritura de Venda e Compra **em até 15 (quinze) dias**, desde que já tenha sido pago o valor integral da arrematação e a comissão de 5% a leiloeira, no Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES.

10.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses dos VENDEDORES (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão da Leiloeira, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo 10% (dez por cento) do valor integral pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão de 5% da Leiloeira sobre o valor da arrematação como penalidade de multa,

independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

10.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar aos VENDEDORES, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos VENDEDORES, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.7. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos VENDEDORES, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

10.8. Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão.

11. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel

11.1. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

12. Penalidades

12.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão da Leiloeira ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de 5% sobre o valor do arremate, referente a comissão da leiloeira, 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.

12.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **MEGA LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

12.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

13. Disposições Gerais.

13.1. A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evição de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

13.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

13.3. Não há visitação. Eventuais fotos do bem disponibilizadas no site da Leiloeira, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física (externa) e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

13.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

13.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **“Entrar ou Criar Conta”** no portal da Leiloeira.

Fica eleito o Foro da Comarca de Campo Grande - MS, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Campo Grande/MS, 01 de agosto de 2024.

SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ nº 01.106.459/0001-37

MILENA ROSA DI GIÁCOMO ADRI FAVERÃO
Leiloeira Oficial – JUCEMS Nº 039

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): _____. Leilão: __ Data: __/__/_____.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R\$ _____ (_____) **Mais comissão de 5%**

referente à comissão da Leiloeira.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.		
_____, ____ de _____ de 2024. Ass: _____		