



Comarca de Chapadão do Sul  
Cartório da 2ª Vara

Processo nº 0600043-65.2011.8.12.0009 - Classe: Execução Fiscal - Dívida Ativa, Exequente: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e Executado: Agropastoril Santos Cunha Ltda

### EDITAL DE LEILÃO

1º e 2º Pregões

Prazo: 20 (vinte) dias

A Dra. Bruna Tafarelo, Juíza de Direito da 2ª Vara da comarca de Chapadão do Sul, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da Lei, etc...

**FAZ SABER** ao executado **AGROPASTORIL SANTOS CUNHA LTDA ME**, CNPJ: 04.462.137/0001-19; **bem como dos proprietários JOSÉ ALDAIR DOS SANTOS**, CPF: 884.139.770-53, sua esposa **JUCELIA ROSA DIAS DOS SANTOS**; e **MARLENE GOMES NOGUEIRA**, CPF: 639.699.801-78; e dos credores hipotecários **BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A.**, CNPJ: 01.181.521/0001-55; **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CELEIRO CENTRO OESTE – SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE**, CNPJ: 03.566.655/0001-10; e a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos da **Execução Fiscal – Dívida Ativa n. 0600043-65.2011.8.12.0009**, movido por **Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA** contra **Agropastoril Santos Cunha Ltda**, todos ali qualificados, que, com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015 e regulamentado pelo Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal ([www.megaleiloesms.com.br](http://www.megaleiloesms.com.br)), a leiloeira judicial nomeada pela Meritíssima Juíza de Direito desta Vara, Sra. **MILENA ROSA DI GIÁCOMO ADRI**, leva a público pregão de venda e arrematação do bem o imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. Na primeira praça com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume/publicação no Diário da Justiça, **às 15:30 horas (horário de Brasília/DF) e término no dia 16 de ABRIL de 2024, às 15:30 horas (horário de Brasília/DF)**, entregar-se-á o bem a quem mais der com valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no primeiro pregão, o segundo pregão seguir-se-á sem interrupção, **e término dia 23 de ABRIL de 2024, às 15:30 horas (horário de Brasília/DF)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação.

#### DESCRIÇÃO DO BEM:

**PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A CINQUENTA POR CENTO (50%), DO IMÓVEL: QUADRA D DO LOTEAMENTO JARDIM ARY TOZZO, SITUADO NO MUNICÍPIO DE PARAÍSO DAS ÁGUAS/MS, COM ÁREA TOTAL DE DEZ MIL METROS QUADRADOS (10.000,00 M<sup>2</sup>)**, devidamente matriculado sob o nº 12.482 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul/MS), conforme termo de penhora de fls. 707.

#### BENFEITORIAS:

- A) Um barracão com área edificada de 1.350 m<sup>2</sup>, coberto com telha de zinco, piso cimentado, fechado.
- B) Um barracão com área edificada de 600 m<sup>2</sup>, coberto com telha de zinco, piso



Comarca de Chapadão do Sul  
Cartório da 2ª Vara

cimentado, parcialmente fechado.

#### **AVALIAÇÃO:**

A avaliação do bem imóvel a ser praxeado, é de R\$ 1.489.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e nove mil reais), conforme Avaliação de fl.910 dos autos.

#### **ÔNUS SOBRE O BEM À SER PRACEADO:**

**MATRÍCULA Nº 12.482 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPADÃO DO SUL/MS - IMÓVEL: QUADRA D DO LOTEAMENTO JARDIM ARY TOZZO, SITUADO NO MUNICÍPIO DE PARAÍSO DAS ÁGUAS/MS, com área de DEZ MIL METROS QUADRADOS (10.000,00 m<sup>2</sup>), dentro dos seguintes limites e confrontações: Frente ao nascente 100,00 metros confrontando com a Rua 01; Fundo ao poente 100,00 metros confrontando com a Rua 02; Lado Direito ao norte 100,00 metros confrontando com a Rua 07; Lado Esquerdo ao sul 100,00 metros confrontando com a Rua 08. **Consta na R.02 desta matrícula** que Agropastoril Santos Cunha Eireli vendeu o imóvel a José Aldair dos Santos, sua esposa Jucelia Rosa Dias dos Santos e Marlene Gomes Nogueira. **Consta na R.03 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca de primeiro grau a Banco Cooperativo SICREDI S.A.. **Consta na R.04 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca de segundo grau a Banco Cooperativo SICREDI S.A.. **Consta na R.05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca de terceiro grau a Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste – SICREDI Celeiro Centro Oeste. **Consta no R.06 desta matrícula a penhora exequenda da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.****

Consta que na Prefeitura Municipal de Paraiso das Águas/MS há débitos tributários (janeiro/2024).

Consta débitos desta ação as fls.871 – 874 dos autos no valor de R\$ 548.913,97 (quinhentos e quarenta e oito mil, novecentos e treze reais e noventa e sete centavos) para maio/2023.

#### **DÉBITOS DE IMPOSTOS:**

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).

#### **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO:**

AGROPASTORIL SANTOS CUNHA LTDA, portador do CPNJ nº 04.462.137/0001-19.

**Processo: 0003158-85.2007.8.12.0009 (Suspensão).** 1ª Vara Cível da Comarca de Costa Rica/MS. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 02/08/2007. Exepte: A União (Fazenda Nacional). **Processo: 0600043-65.2011.8.12.0009.** 2ª Vara Cível da Comarca de Chapadão do Sul/MS. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 31/03/2015. Exepte: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA. **Processo: 0800770-35.2014.8.12.0009 (Suspensão).** 2ª Vara Cível da Comarca de Chapadão do Sul/MS. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 03/11/2016. Exepte: União. **Processo: 0802432-05.2023.8.12.0046.** 1ª Vara Cível da Comarca de Chapadão do Sul/MS. Ação: Execução de Título



Comarca de Chapadão do Sul  
Cartório da 2ª Vara

Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 13/11/2023. Exepte: Banco do Brasil S/A. **Processo: 0802434-72.2023.8.12.0046.** 2ª Vara Cível da Comarca de Chapadão do Sul/MS. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Bancário. Data: 13/11/2023. Exepte: Banco do Brasil S/A.

#### **LOCALIZAÇÃO DO BEM:**

O bem imóvel se acha depositado com a pessoa do executado e sua entrega dar-se-á por intermédio de imissão na posse.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) o bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
- 3) não havendo lance superior à importância da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo ato, que se estenderá até o fechamento do lote em dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação, sendo considerado vil lances inferiores (art. 891. CPC e art. 25, parágrafo único, Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 5) para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 6) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial ([www.megaleiloesms.com.br](http://www.megaleiloesms.com.br)) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não sendo admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 27 "caput" e parágrafo único do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 7) o interessado poderá adquirir o bem penhorado em prestações, observadas as regras inculpidas no art. 895 do Código de Processo Civil;
- 8) a comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e deverá ser paga mediante transferência ou depósito bancários diretamente na conta corrente da gestora **MILENA ROSA DI GIÁCOMO ADRI (CPF: 696.028.911-49), BANCO BRADESCO, AGÊNCIA 3489, CONTA CORRENTE 3417-7.** 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. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 8.1) se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 8.2) se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a



Comarca de Chapadão do Sul  
Cartório da 2ª Vara

comissão será devida da mesma forma;

**8.3)** não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese de desistência de 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. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

**8.4)** na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela parte 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 devida, anteriormente a publicação do edital.

**8.5)** no caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado ou remição após a inclusão do bem em hasta, será devida a comissão de 5% do valor do débito, a cargo do executado;

**9)** homologado o lance vencedor, o sistema [www.megaleiloesms.com.br](http://www.megaleiloesms.com.br) emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo da execução (art. 28 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

**10)** o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

10.1) o pagamento poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, as quais serão acrescidas de correção monetária (não vincular um índice de correção), e a carta de arrematação, uma vez expedida, ficará vinculada a cláusula resolutiva até quitação integral do preço da arrematação;

**11)** não sendo 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, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (art. 31 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

**12)** 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 – PJMS 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 (§ 2º, art. 23 da LEF e art. 32 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

**13)** a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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 (art. 30 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS).

**OBSERVAÇÃO: DA TRANSMISSÃO DO BEM:**

**1)** o arrematante só será imitado na posse após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo, quando já esgotado o prazo de 30 (trinta) dias constante do art. 24 da Lei nº 6.830/80 para adjudicação do bem pela Fazenda Pública;

**2)** desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão





Comarca de Chapadão do Sul  
Cartório da 2ª Vara

restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão da Leiloeira Judicial;

3) correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do imóvel arrematado para o seu nome.

### **OBSERVAÇÕES:**

1) A Fazenda Pública poderá adjudicar o bem penhorado:

I – antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos;

II - findo o leilão:

a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação;

b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF).

2) As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Provimento Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS e os artigos 335 e 358, do CP.

### **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:**

No escritório da Leiloeira Judicial, Sra. MILENA ROSA DI GIÁCOMO ADRI, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1801, Edifício Evolution cidade de Campo Grande – MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3044-2760 e e-mail [contatoms@megaleiloes.com.br](mailto:contatoms@megaleiloes.com.br), e no site [www.megaleiloes.com.br/ms](http://www.megaleiloes.com.br/ms)

Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br/ms](http://www.megaleiloes.com.br/ms).

Caso não encontrado o devedor, fica o mesmo ciente, por meio do presente, da realização da hasta pública acima descrita. 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, no endereço supra mencionado.

Chapadão do Sul, 16 de fevereiro de 2024.

**Bruna Tafarelo**

Juíza de Direito

(assinado por certificação digital)