



13ª VARA CÍVEL RESIDUAL - FORO DE CAMPO GRANDE – TJ/MS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAULO ROBERTO CANÇADO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 289.119.206-06)**; bem como da coproprietária: **MARIA BEATRIZ PERON DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 156.036.101-82)**; dos credores: **CARLOS NOVAES GUIMARÃES (CPF/MF Nº 032.361.028-53)**, **IRENE VENTIGLIA GUIMARÃES (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **JOSÉ PIRES DE ANDRADE (CPF/MF Nº 004.734.721-07)** e **NESTOR LEMES BARBOSA (CPF/MF Nº 006.331.861-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fábio Henrique Calazans Ramos, da 13ª Vara Cível Residual – Foro de Campo Grande, Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Ordinária de Cobrança em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **HOTIL FERREIRA DA CUNHA (CPF/MF Nº 007.431.781-49)** e **SARA FERREIRA DA CUNHA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)** em face de **PAULO ROBERTO CANÇADO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 289.119.206-06)**, nos autos do **Processo nº 0015229-56.2001.8.12.0001**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Provimento nº 211/2010 do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul, Lei nº 6.830/80, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

Lote 01: Localização do Imóvel: Fazenda Chasca, s/n, Parcela I, Bodoquena/MS, CEP: 79390-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma Gleba de Terras, com área total de 805,653 hectares ou 8.056.530m², anteriormente descrita como: Uma Gleba de Terras Pastais e Lavradias, denominada “Fazenda Chasca Parcela I”, situada no município de Bodoquena, comarca de Miranda, Mato Grosso do Sul, tudo de acordo com o levantamento topográfico.

Dados do Imóvel				
Incrá nº		9070731002348		
Matrícula Imobiliária nº		11.810	Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil, das Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protesto de Título da Comarca de Miranda/MS	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	22/03/2018	Hipoteca	-	Nestor Lemes Barbosa
Av. 02	22/03/2018	Hipoteca	-	Carlos Novaes Guimarães e Irene Ventiglia Guimarães
Av. 03	22/03/2018	Hipoteca	-	Carlos Novaes Guimarães
Av. 06	22/03/2018	Penhora	Proc. nº 0020307-07.1996.8.12.0001	Carlos Novaes Guimarães
Av. 10	22/03/2018	Penhora	Proc. nº 0015158-25.1999.8.12.0001	José Pires de Andrade
Av. 11	22/03/2018	Penhora	Proc. nº 015.09.001232-6	José Pires de Andrade
Av. 13	13/05/2021	Penhora	Proc. nº 0803961-10.2017.8.12.0001	Nestor Lemes Barbosa



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02: Localização do Imóvel: Fazenda Chasca, s/n, Parcela II, Bodoquena/MS, CEP: 79390-000 -
Descrição do Imóvel: Uma Gleba de Terras, com área total de 195,006 hectares ou 1.950.060m², anteriormente descrita como: Uma Gleba de Terras Pastais e Lavradias, denominada "Fazenda Chasca Parcela II", situada no município de Bodoquena, comarca de Miranda, Mato Grosso do Sul, tudo de acordo com o levantamento topográfico.

Dados do Imóvel		
Incrá n°	9070731002348	
Matrícula Imobiliária n°	11.811	Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil, das Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protesto de Título da Comarca de Miranda/MS

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	22/03/2018	Hipoteca	-	Nestor Lemes Barbosa
Av. 02	22/03/2018	Hipoteca	-	Carlos Novaes Guimarães e Irene Ventiglia Guimarães
Av. 03	22/03/2018	Hipoteca	-	Carlos Novaes Guimarães
Av. 06	22/03/2018	Penhora	Proc. nº 0020307-07.1996.8.12.0001	Carlos Novaes Guimarães
Av. 10	22/03/2018	Penhora	Proc. nº 0015158-25.1999.8.12.0001	José Pires de Andrade
Av. 11	22/03/2018	Penhora	Proc. nº 015.09.001232-6	José Pires de Andrade
Av. 13	13/05/2021	Penhora	Proc. nº 0803961-10.2017.8.12.0001	Nestor Lemes Barbosa

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Trata-se de um imóvel rural composto de pastagem do tipo bachiara, com grande extensão de mata nativa, tipo aromita. O imóvel detém parte de topografia plana em alguns morros, com açude construído e cercas de arame delimitando a área. No local constam as seguintes edificações: 01 (um) mangueiro com cinco divisões, parte coberta com telhas francesas; 01 (uma) edificação de alvenaria, tipo galpão, recoberta com telhas do tipo francesas, varanda, composto de quatro repartições, utilizada na guarda de material e traíás de arreios; 01 (uma) edificação em alvenaria, servindo como casa de funcionários, dois quartos, banheiro e uma despesa externa, piso de cimento queimado; 01 (um) barraco de madeira sem uso. A área é dotada de rede de energia elétrica e fornecimento de água por poço (Auto de Avaliação Fls. 1333/1334).

OBS. 02: As Matrículas Imobiliárias descritas acima são originárias da Matriculada nº 4.470 do Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil, das Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protesto de Título da Comarca de Miranda/MS, que foi desmembrada e encerrada, gerando as matrículas dos referidos lotes. A avaliação dos bens ocorreu de forma unificada, de modo que os lotes serão leiloados como lote único.



OBS. 03: A Fazenda Chasca está registrada no SIGEF BRASIL MS sob os códigos: 1616bad1-4078-43ee-863a-44a37dccf65c_parcelal, para a Matrícula nº 11.810; 21073f12-fbd4-4f6d-b3e8-97bdc39d2815_parcelall, para a Matrícula nº 11.811 e a24d6d36-a4ae-4746-9239-ab724883d382_parcelalll, para a Matrícula nº 11.812.

OBS. 04: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas averbadas nos nº 01, 02 e 03 das respectivas matrículas imobiliárias, serão extintas.

OBS. 05: A penhora dos imóveis deferida às Fls. 1115/1116, está pendente de registro nas correspondentes matrículas imobiliárias. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 06: O executado Paulo Roberto Cançado de Oliveira e a coproprietária Maria Beatriz Peron De Oliveira opuseram Exceção de Pré-Executividade, objetivando o reconhecimento da nulidade da penhora do imóvel, visto que havia outro bem já constrito nos autos (Fls. 1216/1231). Referida exceção foi rejeitada somente quanto a coproprietária Maria. Com relação ao executado Paulo, está pendente de apreciação.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 11.729.958,00 (Ago/2021 – Auto de Avaliação às Fls. 1333/1334 - Homologação às Fls. 1439/1441).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 13.845.486,02 (Mai/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 7.755.974,17 (Abr/2024 – Fls. 1431/1432).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **26 de julho de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 29 de julho de 2024 às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 29 de julho de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 20 de agosto de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do IPCA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob nº 54, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial gerada no https://www.tjms.jus.br/contaunica/guia_deposito_externa_selecao.php, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigos 32 do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul e 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1507, DT. 111, Edifício Evolution Business Center – Royal Park - CEP 79031-010 - Campo Grande/MS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Campo Grande, 27 de maio de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FÁBIO HENRIQUE CALAZANS RAMOS
JUIZ DE DIREITO