

Edital de Leilão e Intimação

A Doutora **FLÁVIA SIMONE CAVALCANTE**, Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Cassilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos que a partir do dia **28 de maio de 2025** ou da data da afixação do edital de Leilão se anterior, haverá o início da captação de lances a partir das **15h00min**, até o 1º (primeiro) Leilão dia **03 de junho de 2025**, com encerramento às **15h00min**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **17 de junho de 2025**, com encerramento às **15h00min**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade de **LEILÃO ELETRÔNICO**, através da internet, por meio do site www.mariafixerleiloes.com.br, a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Srª. Conceição Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob o nº. 011, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (leiloesjudiciais.com.br), o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº. 0801340-85.2018.8.12.0007** que **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91)** promove contra **MARCELO SOUZA JÚNIOR (CPF: 481.248.501-00); GRAZIELY AMARAL DE SOUZA (CPF: 037.882.211-00)**

DESCRIÇÃO DOS BENS: Uma gleba de terras c/ área superficial 38,02,00 na Fazenda Salto, denominação especial de Sítio Planetinha (antiga Estância Três Morros), em Cassilândia/MS, Incra nº 950.181.701-025-5, CRI local nº 18.787, a saber: - Uma gleba de terras na Fazenda Salto, neste Município de Cassilândia/MS, doravante com a denominação especial de Sítio Planetinha (antiga Estância Três Morros), com a área superficial de 38,02,00 ha (trinta e oito hectares e dois ares), dentro dos seguintes limites e confrontações: começa no marco cravado na margem esquerda do Córrego Palmito e segue confrontando com terras de Irinei de Assis, no rumo de 58°30' NE na distância de 840,70 metros a outro marco; deste, defletindo à direita, segue confrontando com as terras de Irene de Assis, nos seguintes rumos e distâncias: 43°30' SE – 219,00 metros; 08°20' SE – 394,00 metros a outro marco; daí segue à direita, confinando com terras de Manoel P. Duarte ou sucessor, nos rumos e distâncias: 66°30' SW – 349,00 metros, 55°15' SW – 90,00 metros, vai alcançar o marco cravado na margem esquerda do Córrego do Palmito e por este acima segue por veio d'água até encontrar o marco onde iniciou esta descrição. **Obs.:** Sobre está propriedade não há benfeitorias, contendo apenas pastagens e cercada em arame. Imóvel Cadastrado no Incra sob nº 950.181.701-025-5 e matriculado sob nº 18.787 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

AVALIAÇÃO: R\$ 712.905,36 (setecentos e doze mil, novecentos e cinco reais e trinta e seis centavos), em 30 de abril de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 427.743,21 (quatrocentos e vinte sete mil, setecentos e quarenta e três reais e vinte e um centavos).

DEPOSITÁRIO: MARCELO SOUZA JÚNIOR e GRAZIELY AMARAL DE SOUZA, Sítio Dois Irmãos, Zona Rural, Cassilândia/MS, e/ou Rua Antonio Paulino, nº 920, Centro, Cassilândia/MS.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

ÔNUS: Reserva Florestal sobre 20% da área do imóvel; Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A.; Penhora nos autos nº 0801341-70.2018.8.12.0007, em favor do Banco do Brasil S/A., em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Cassilândia/MS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO MARCELO SOUZA JÚNIOR Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0800782-45.2020.8.12.0007, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 2ª Vara de Cassilândia/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0800930-56.2020.8.12.0007 (1414219-91.2021.8.12.0000), em favor de Leila Campos Galvão Bueno, em trâmite na 1ª Vara de Cassilândia/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0801341-70.2018.8.12.0007, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 2ª Vara de Cassilândia/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0801349-47.2018.8.12.0007, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 2ª Vara de Cassilândia/MS, conforme documentos anexo. **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA GRAZIELY AMARAL DE SOUZA** Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0801341-70.2018.8.12.0007, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 2ª Vara de Cassilândia/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0801349-47.2018.8.12.0007, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 2ª Vara de Cassilândia/MS, conforme documentos anexo.

DÉBITO DE IMPOSTOS E TAXAS: Eventuais débitos perante a Receita Federal do Brasil.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 173.929,98 (cento e setenta e três mil, novecentos e vinte e nove reais e noventa e oito centavos), em 13 de setembro de 2024.

**** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, não se



incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante, em caso de adjudicação do bem, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, cuja importância será suportada pelo autor/exequente; em caso de remissão (artigo 826 CPC), acordo entre as partes ou suspensão da execução depois da intimação da leiloeira nomeada pelo Juízo, 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, cuja importância será suportada pelo executado, através de depósito na conta desta Leiloeira **CONCEIÇÃO MARIA FIXER (CPF: 754.820.709-30), Banco Caixa Econômica Federal, AG: 2320, C/P: 002.087-4, OPERAÇÃO: 013**; No caso de pagamento do débito, à vista ou parcelado, após a expedição do edital de leilão, será devida a comissão de 2% do valor do débito, a cargo do executado. O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até a data do(a) leilão seguindo o mesmo rumo dado ao débito cobrado.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afiação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

Em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supramencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 CPC/2015), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.mariafixerleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: A arrematação será feita pela melhor oferta, mediante pagamento à vista (art. 892 do NCPC/2015). Em caso de imóveis e veículos com avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

1. **Imóveis:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;
2. **Veículos:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;
3. **Imóveis e veículos:** As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;
4. **Imóveis e veículos:** Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária IGPM;
5. **Caução para imóveis:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;
6. **Caução para veículos:** Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro-garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da

arrematação:

7. Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

8. OBS. Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site www.mariafixerleiloes.com.br, a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO SITE:

Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);

Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;

Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecede ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da(s) Leiloeira(s), estipulado, como dito, em 5% sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, o gestor comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 da(s) Leiloeira(s) (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente do Juiz, ficando dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº. 375/2016. Haja vista que, conforme ofício circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes a leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias corridos, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da(s) Leiloeira(s), telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios www.mariafixerleiloes.com.br e www.leiloesjudiciais.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link "Fale Conosco", ou diretamente pelo endereço contato@mariafixerleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **MARCELO SOUZA JÚNIOR (CPF: 481.248.501-00)** e seu cônjuge se casado(a) for; **GRAZIELY AMARAL DE SOUZA (CPF: 037.882.211-00)** e seu cônjuge se casado(a) for, na pessoa de seu(s) **Representante(s) Legal(is), bem como eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado,** das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887. Cassilândia/MS, 25 de abril de 2025.

FLÁVIA SIMONE CAVALCANTE
Juíza de Direito