

## EDITAL DE LEILÃO

**Importante: Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF**

### **1ª Vara Cível da Comarca de Cassilândia-MS.**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO de BEM IMÓVEL e para intimação do executado Jair Boni Cogo **CPF 521.984.058-49**, sua cónjuge Glória Aparecida Boni Cogo, do fiel depositário do bem, e demais interessados expedido nos autos de Carta Precatória Cível, requerido pela Caixa Econômica Federal, **Processo nº 0002090-91.2016.8.12.0007**.

A Dra. Flávia Simone Cavalcante, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cassilândia-MS, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS 375/2016, através da BASTON LEILÕES ([www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br)) portal de leilões on-line, levará a público leilão de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No 1º. Leilão com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15:00 horas(14:00 horário local)(art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) e término no dia 02 de julho de 2018, às 15:00 horas(14:00 horário local), entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem imóvel no 1º. Leilão, o 2º. Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 12 de julho de 2018, às 15:00 horas(14:00 horário local), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% do valor de avaliação (art. 891, § único do Código de Processo Civil e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016).

**DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel determinado pelo lote de terreno urbano, na Rua Isaias Nogueira, n. 267, no Bairro Bom Jesus, cidade de Cassilândia/MS, de configuração retangular, com a área superficial de 263,25 metros quadrados, medindo 09 metros de frente, ao Poente, para a Rua Santo Antônio, igual metragem na linha de fundos, ao Nascente, confrontando com o lote B, e de quem da rua olha para o terreno, mede 29,25 metros na lateral direita, ao Sul, confrontando com o lote A, e 29,25 metros na lateral esquerda, ao Norte, confinando com Walter José de Souza, distante 35,00 metros da Rua Martiniano José de Moura (esquina mais próxima). Sobre o bem imóvel não há benfeitorias, somente um cômodo nos fundos, bem rústico, coberto de telhas de amianto. O imóvel está cercado parcialmente por muros de placas de concreto no fundo e laterais, e, frente, cercado de tela. Está matriculado sob o n. 11.242, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS. Cadastro municipal nº 01.1.023.0384.001.**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de fls. 30 dos autos, de 30/11/2017.

**ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM PENHORADO:** Sobre o bem imóvel a ser leilado consta o seguinte ônus:

**1)Penhora**, extraída dos autos nº 98.0002247-3, Autos de Execução, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cassilândia/MS, movido por Caixa Econômica Federal – CEF, conforme registrado no R-02 da matrícula n. 11.242 do Cartório de Registro de Imóveis de Cassilândia/MS.

Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento, sobre o bem a ser arrematado.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** Sobre o imóvel a ser leilado existem débitos de impostos e taxas municipais no valor de R\$ 13.854.04, conforme Extrato de Débitos, fls. 51/52 dos autos de 26/03/2018. Eventuais débitos relativos aos bens imóveis sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**Estado do imóvel:** O bem imóvel encontra-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

**CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1)** O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do leilão (art. 18 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 2)** O primeiro leilão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados (art. 17 e 23 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 3)** Não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 4)** Em segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor de avaliação, art. 891 § único do Código de Processo Civil (art. 25, parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016).
- 5)** Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o leilão (art. 24 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 6)** Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema Baston Leilões e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (art. 27 e parágrafo único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 7)** Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 8)** A comissão devida ao gestor pelo arrematante será no percentual de 4% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga à vista e diretamente (art. 10 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 9)** Homologado o lance vencedor, o sistema Baston Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do processo (art. 28 do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016);
- 10)** Após a homologação do lance o arrematante pagará de imediato os valores da arrematação e da comissão por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do Código de Processo Civil e art. 29 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil;
- 11)** O auto de arrematação será assinado, pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016);
- 12)** Não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 31 do Provimento n. CSM/TJMS n. 375/2016);
- 13)** O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;
- 14)** 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, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF) (art. 32 do Provimento n. 375/2016 do TJMS);
- 15)** Eventuais 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 arrematante (CTN, art. 130, parágrafo único);
- 16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou

complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

**17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

**18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão da BASTON LEILÕES, deduzidas as despesas incorridas; (art. 10, §2º do Provimento n. 375/2016 do TJMS);

**19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Execução. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil (art. 30 do Provimento n. 375/2016 do TJMS);

**20)** Havendo oposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

**21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. (art. 35 do Provimento n. 375/2016 do TJMS). Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”;

**22)** As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 375/2016, do TJMS, e os artigos 335 e 358, do Código Penal.

**LEILÃO ELETRÔNICO:** O leilão será realizado de forma integralmente eletrônica e não mista (art. 1º do Provimento N. CSM/TJMS n. 375/2016) pelo gestor Baston Serviços Digitais EIRELI, através do Portal [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), acompanhado pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Mouzar Baston Filho, JUCEMS n. 25.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(o) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial da CEF Caixa Econômica Federal (obtida diretamente no site [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br)) imediatamente após a realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Baston Serviços Digitais EIRELI – CNPJ13.031.316/0001-92, Banco 104 – CEF Caixa Econômica Federal, Agência 3995, C/C 003.00.00088-8.

#### **PAGAMENTO PARCELADO:**

**1)** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016);

**2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**

**3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

#### **OBSERVAÇÕES:**

**1)** Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá email com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste email antes de efetuar qualquer pagamento).

**2)** Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**ADJUDICAÇÃO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo

pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida à gestora Baston Leilões.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 2% (dois por cento) devida à gestora Baston Leilões sobre o valor do débito (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**ACORDO:** A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) devida à gestora Baston Leilões, sobre o valor do débito (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cassilândia/MS, situada na Rua Desembargador Leão Neto do Carmo, 3, Parque dos Poderes, Cep 79.037-901, ou no escritório do Gestor Baston Serviços Digitais EIRELI, localizado na Avenida Major Nicácio, nº 2219, Cidade Nova, Franca – SP, e ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316 e (16) 3012-1316 e email: [mouzar@bastonleiloes.com.br](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br), e no site [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br).

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

Ficam o executado, sua cônjuge, o depositário, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Cassilândia-MS, 09 de maio de 2018

**FLÁVIA SIMONE CAVALCANTE**  
Juíza de Direito