

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0823079-06.2016.8.12.0001

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executado: Osvaldo Carlos do Prado Silva e Angela Cristina Lopes Ribeiro Prado.

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Osvaldo Carlos do Prado Silva, CPF/MF nº 367.866.241-20, seu cônjuge e também executada, Angela Cristina Lopes Ribeiro Prado, CPF/MF nº 445.962.781-72, ambos com endereço na Rua Ourinhos, 213, Condomínio Marambaia, Vinhedo-SP; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEMS sob nº 48, devidamente credenciado no E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e autorizado pela decisão Interlocutória de fls. 406-409, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

O prazo para recepção de propostas é de **25 de fevereiro de 2022** até **07 de abril de 2022** às **14:00** horas (horário local), por valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **18 de abril de 2022** às **14:00 horas** (horário local), por valor igual ou superior a **60% do valor atualizado de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

2.1. DESCRIÇÃO: Um imóvel rural atualmente denominado "Estância Vale Encantado", com área de 155,9171 hectares, localizado na zona rural de Campo Grande-MS, registrado sob a matrícula nº 160.456 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande-MS. Descrição constante na matrícula "Lote III-B, com área de 155,9171 hectares ou 64,4285 Alqueires Paulista, resultante do desmembramento do LOTE III, subdivisão da Fazenda Pontal, com área de 1.210,00 hectares ou 500 Alqueires Paulista, situada neste município, dentro do seguinte perímetro: inicia na divisa da Estrada com João Tassoni, no rumo e distância: 83°25'00''

NE - 4.105,00 metros até o Rio Anhanduizinho, fazendo divisa com João Tassoni; daí deflete à esquerda acompanhando o rio no rumo e distância 54°08'40'' NE 106,00 metros, até aí fazendo divisa com o Rio Anhanduizinho; daí deflete à esquerda no rumo e distância: 83°25'00 SW – 4.150 metros, até a estrada fazendo divisa com Paulo Alencar Bariani e outros, daí deflete a esquerda no rumo e distância: 3°08'00'' SE 43,79 metros, até o ponto de partida, fazendo divisa com a estrada e Oderphio Ducci ou sucessores, fechando assim a área do polígono conforme planta. Confrontações: ao norte, Paulo Alencar Bariani e outros; ao sul, com João Tassoni; ao leste, Rio Anhanduizinho e ao Oeste, Estrada e Oderphio Ducci". **Informações da matrícula: Av. 03 - Reserva legal:** para consignar que, no imóvel que se refere esta matrícula há 20% de reserva legal, onde não é permitido corte raso, destinada a reposição florestal. **Av. 04 - Atualização cadastral no INCRA:** Para consignar a atualização cadastral do imóvel que se refere esta matrícula junto ao INCRA devidamente cadastrado sob nº 911.020.004.235-5; área total: 155,9 ha; módulo rural: 29,1ha; nº de módulos rurais: 5,36 ha; módulo fiscal: 15,0ha; nº de módulos fiscais: 10,39 ha; FMP 2,0 ha. **Av. 06 - Mudança de nome da fazenda:** para consignar que o imóvel a que se refere esta matrícula, a partir desta data passa a ter a denominação de "Estância Vale Encantado". **Av. 08 - Descrição Perimetral:** À vista de Requerimento de Osvaldo Carlos de Prado Silva, datado de 23/10/2007, planta, memorial descritivo, ART, averba-se que o lote objeto desta matrícula encontra-se com a seguinte descrição perimétrica: inicia-se no marco M1, cravado na margem esquerda do Rio Anhandui e divisa com área de Hermínio Vicentim; deste ponto segue-se confrontando com área de Hermínio Vicentim no rumo de 83°25'00" NE e distância de 3.900,00 metros até o M2, cravado divisa com área de Hermínio Vicentim e margem direita do Rio Anhanduizinho; deste ponto seguindo a montante do Rio Anhanduizinho, margem direita no rumo de 34°47'40" NE e distância de 104,99 metros, rumo de 05°33'40" NW e distância de 233,99 metros, rumo de 54°08'40" NE e distância de 137,99 metros, até o M3, cravado na margem direita do Rio Anhanduizinho e divisa com área de Paulo Alencar Bariani; deste ponto segue-se confrontando com área de Paulo Alencar Bariani no rumo 83°25'00" SW e distância de 4.105,00 metros, até o M4; deste ponto segue-se confrontando com a Estrada e Oderphio Ducci no rumo de 03°08'00" SE e distância de 392,00 metros, até o M1, fechando assim o perímetro, perfazendo a área total de 155,971 ha ou 64,4285 Alq. Pta. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "Benfeitorias: Duas casas para funcionários construídas em alvenaria, telhas de fibrocimento, forradas, pisos cerâmicos, varandas, fornos, padrão popular, com aproximadamente 100,00 m² (cem metros quadrados) cada uma; Mangueiro em madeira tratada com embarcadouro. Galpão para depósito em alvenaria, com aproximadamente 250,00 m²; Sede com aproximadamente 300,00 m² em alvenaria, telhas cerâmicas, aberturas em blindex,

varanda, pisos e revestimentos em porcelanatos, fino acabamento e represa no jardim. Garagem para três carros com cômodo para depósito, coberto com telhas cerâmicas, com aproximadamente 80,00 m². A propriedade encontra-se cercada com mourões de madeira e arames lisos, com divisões de pastagens e pomar. Poço artesiano. Todas as construções encontram-se em excelente estado de conservação e limpeza". **Código do imóvel no INCRA:** 911.020.004.235-5. **NIRF do imóvel na Receita Federal:** 4.238.229-7.

2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel está situado a aproximadamente 85,00 km de Nova Alvorada do Sul. Partindo da rotatória que liga Nova Alvorada do Sul a Bataguassu, seguir na rodovia BR-267, sentido Bataguassu, por aproximadamente 75,00 km; na sequência, entrar à esquerda em estrada vicinal sem pavimentação; após, virar à direita na primeira entrada; e em seguida, à esquerda; atravessar a ponte sobre o córrego Anhandui e entrar à direita; seguir nesta estrada, e logo após a curva à esquerda, o imóvel estará localizado à direita. O imóvel está situado a aproximadamente 9,00 Km do asfalto. Estas informações foram obtidas mediante vistoria externa realizada por esta empresa gestora de leilões na data de 19/02/2022.

2.3. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.982.839,00 (três milhões, novecentos e oitenta e dois mil e oitocentos e trinta e nove reais) conforme auto de avaliação datado de 19/07/2019, à fl. 216 dos autos.

2.4. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 6.032.964,38 (seis milhões, trinta e dois mil, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos), conforme atualização monetária data de 01/02/2022, à fl. 457 dos autos.

2.5. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) exequente, conforme termo de penhora datado de 20/10/2020, à fl. 239 dos autos.

2.6. DÉBITOS: ITR - Receita Federal: Há débitos no valor de R\$ 804,15, conforme certidão positiva de débitos à fl. 317-319, emitida em 14/07/2021 pela Receita Federal. NIRF: 4.238.229-7. **INCRA:** Há débitos no valor de R\$ 283,47, conforme CCIR emitido em 25/02/2022.

2.7. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 07/160.456** - em 08/05/2006 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária 1º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 09/160.456** - em 08/01/2008 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 2º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 10/160.456** - em 23/06/2008 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 3º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;

- **R. 11/160.456** - em 26/02/2009 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 4º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 12/160.456** - em 04/06/2009 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 5º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 13/160.456** - em 19/01/2010 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 6º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 14/160.456** - em 22/02/2010 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 7º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 15/160.456** - em 11/05/2010 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Pignoratícia Hipotecária de 8º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 16/160.456** - em 21/09/2010 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 9º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 17/160.456** - em 21/09/2010 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 10º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 18/160.456** - em 14/12/2011 - **HIPOTECA** - pela Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal de 11º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 19/160.456** - em 16/03/2012 - **ADITAMENTO À HIPOTECA R. 13**;
- **R. 20/160.456** - em 28/05/2012 - **HIPOTECA** - pela Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal de 12º Grau, em favor de Banco Bradesco S.A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12;
- **R. 21/160.456** - em 20/02/2017 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800109-17.2013.8.12.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Banco Bradesco S.A. contra Osvaldo Carlos do Prado Silva e seu cônjuge Angela Cristina Lopes Ribeiro Prado. Valor da ação: R\$ 854.159,68;
- **R. 26/160.456** - em 27/01/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0823079-06.2016.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Banco Bradesco S.A. contra Osvaldo Carlos do Prado Silva e seu cônjuge Angela Cristina Lopes Ribeiro Prado. Valor da ação: R\$ 1.566.979,85;

3. VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 2.185.505,93 (dois milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e cinco reais e noventa e três centavos), atualizado até 23 de março de 2021, conforme cálculo à fl. 295 dos autos.

4. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(A)S EXECUTADO(A)S: Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, juntada aos autos, constam as seguintes ações em nome do(a)s

executado(a)(s), **Oswaldo Carlos do Prado Silva**, CPF/MF nº 367.866.241-20: Comarca de Campo Grande-MS: 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0823079-06.2016.8.12.0001; 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0800109-17.2013.8.12.0001; Comarca de Nova Andradina-MS: 1ª Vara Cível: Processo nº 0800402-21.2022.8.12.0017; 2ª Vara Cível: Processo nº 0801471-59.2020.8.12.0017, 0801767-28.2013.8.12.0017, 0802055-68.2016.8.12.0017 (Suspendido), 0802624-11.2012.8.12.0017, 0804328-83.2017.8.12.0017 e 0805991-96.2019.8.12.0017. Comarca de Batayporã-MS: Vara Única. Processo: 0800669-07.2015.8.12.0027. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, juntada aos autos, constam as seguintes ações em nome do(a)(s) executado(a)(s), **Angela Cristina Lopes Ribeiro Prado**, CPF/MF nº 445.962.781-72: Comarca de Campo Grande-MS: 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0823079-06.2016.8.12.0001; 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0800109-17.2013.8.12.0001; 2ª Vara Cível da Nova Andradina-MS: Processo nº 0801767-28.2013.8.12.0017.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

5.2. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término da alienação, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

5.3. Da arrematação livre de ônus: 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

5.4. Da arrematação na modalidade parcelada: O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC e de juros de 1% ao mês, além de garantia por hipoteca do próprio bem (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895, CPC);

5.5. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

5.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação/Termo de Alienação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e §1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso. a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

5.7. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

5.8. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito: se provar a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado

alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

5.9. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

5.10. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

5.11. Da preferência aquisitiva: 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

5.12. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.

Caso o executado não possua advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não seja encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica o mesmo ciente da realização da alienação por meio do presente.

Campo Grande - MS, 25 de fevereiro de 2022.

MAURICIO
SAMBUGARI
APPOLINARIO:06745
852837

Assinado de forma digital
por MAURICIO SAMBUGARI
APPOLINARIO:06745852837
Dados: 2022.03.04 15:06:00
-03'00'

MAURÍCIO SAMBUGARI APPOLINÁRIO
Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)