



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

PRAZO: 30 DIAS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) Paulo Armando Cunha, inscrito(a) no CPF/MF nº 029.454.281-72; e seu cônjuge, Eliana Cunha, inscrito(a) no CPF/MF nº 011.621.341-86, ambos com endereço na Rua Oscar Serrone Camy, nº 1064, Bairro Morada Altos São Pedro, em Coxim/MS; credor(es) hipotecário(s), Travessia Securitizadora de Crédito Mercantis XXV S/A, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 45.741.898/0001-97 e demais interessados.

Dr^a. Tatiana Dias de Oliveira Said, Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Coxim, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0002454-66.2007.8.12.0011, movido por Travessia Securitizadora de Crédito Mercantis XXV S/A contra Paulo Armando Cunha e outros, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.marcaleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pela Meritíssima Juíza de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No 1º Leilão com início no dia 07/08/2024 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 14/08/2024, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) imóvel(is) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) imóvel(is) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 29/08/2024, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 5.901.039,34 (cinco milhões, novecentos e um mil, trinta e nove reais e trinta e quatro centavos) atualizado até 05/06/2024, conforme cálculo à fl. 1462 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula nº 29.853 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS, denominado "Fazenda Trevo do Jauru", com área total de 2.265.0726 has. (dois mil e duzentos e sessenta e cinco hectares e setecentos e vinte e seis metros quadrados), situado na zo

Mod. 757607 - Endereço: Avenida General Mendes de Moraes, nº 70, Jardim Aeroporto - CEI 79400-000, Fone: (67)3908-6081, Coxim-MS - E-mail: cox-2v@tjms.jus.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

rural de Coxim/MS, com as seguintes medidas e confrontações descrita na matrícula imobiliária. O imóvel rural possui: 02 (dois) poços artesianos com água encanada, energia elétrica rural, 01 (um) barracão com área de 288 m² (duzentos e oitenta e oito metros quadrados), 01 (um) barracão com área 600 m² (seiscentos metros quadrados), 01 (um) barracão fábrica de ração com área de 675 m² (seiscentos e setenta e cinco metros quadrados), com silo para 10 mil sacas de milho, 01 (uma) moradia casa sede com 385 m² (trezentos e oitenta e cinco metros quadrados), 02 (duas) moradias para caseiro 48 m² (quarenta e oito metros quadros) cada, toda cercada com arame liso de 05 (cinco) fios, com madeiras de lei aroeira, toda formada, contendo 40 (quarenta) divisões com praça de alimentação todas cobertas. Propriedade destinada a exploração de pecuária, cria, recria e engorda de gado, formação de pastagens e lavoura de soja. Há exploração pecuária, gado vacuum engorda e plantio de soja em até 1.200 has. (mil e duzentos hectares) para lavoura de soja, 40 has. (quarenta hectares) para milho e sorgo, semiconfinamento para 800 (oitocentos) bois e confinamento para 1.500 (mil e quinhentos) bois fechados, 30 has. (trinta hectares) para fazer selagem para lavoura soja. Topografia terra com pastagens, para cultivo de pastagens; possui represa dentro da fazenda. A área rural possui solo terra preta, terra para soja, argiloso e pastagens. Há averbação de reserva legal de 20% (vinte por cento) conforme a AV. 01 da matrícula imobiliária.

LOCALIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL E FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$: 66.878.280,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e oito mil, duzentos e oitenta reais), conforme auto de avaliação à fl. 1241/1243, datado de 27 de abril de 2022.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: ITR - Imposto Territorial Rural. Não há débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos à fl. 1.475, emitida em 09/04/2024 pela Delegacia da RFB em Coxim/MS. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de Paulo Armando Cunha, CPF/MF nº 029.454.281-72, situado em Coxim/MS, com área total de 2.265,00 has. (dois mil e duzentos e sessenta e cinco hectares), denominado "Fazenda Trevo do Jauru", cadastrado sob o NIRF nº 2.266.444-0; INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 62331661241, referente ao ano/exercício de 2024, emitida 01/07/2024, no valor de R\$ 124,01 (cento e vinte e quatro reais e um centavo); IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. Não há débitos em nome de Paulo Armando Cunha, conforme CND nº 42984164, emitida em 01/07/2024, disponível no portal: www.ibama.gov.br.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 29.853 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS:



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

- R. 02/29.853 - Protocolo nº 133.950, de 30/10/2018 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 13/88781-5, em favor de Banco do Brasil S/A;
- R. 03/29.853 - Protocolo nº 133.950, de 30/10/2018 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 40/00185-7, em favor de Banco do Brasil S/A;
- Av. 04/29.853 - Protocolo nº. 133.950, de 30/10/2018 - AVERBAÇÃO DE AÇÃO - Para constar que foi distribuída para a 1ª Vara a ação de Cumprimento de Sentença, autos nº 0001185-31.2003.8.12.0011/01, movido por Gaspar & Macri Ltda. e outros contra Paulo Armando Cunha. Valor da ação: R\$ 67.511,48 (sessenta e sete mil, quinhentos e onze reais e quarenta e oito centavos);
- R. 05/29.853 - Protocolo nº 133.950, de 30/10/2018 - PENHORA - extraída dos autos nº 0002454-66.2007.8.12.0011, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Coxim/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra Paulo Armando Cunha.
- Av. 06/29.853 - Protocolo nº 133.950, de 30/10/2018 - AVERBAÇÃO DE AÇÃO - Para constar que foi distribuída para Ação de Execução Comarca de Rondonópolis/MT autos nº 9787.42.2015.8.11.0003, movido por Zootec Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários Ltda. contra Paulo Armando Cunha. Valor da ação: R\$ 143.845,55 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos);
- R. 07/29.853 - Protocolo nº 137.705, de 14/05/2020 - PENHORA - extraída dos autos nº 0600059-47.2010.8.12.0011, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra Paulo Armando Cunha.
- R. 08/29.853 - Protocolo nº 138.681, de 22/09/2020 - PENHORA - extraída dos autos nº 0002968-77.2011.8.12.0011, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra Paulo Armando Cunha.
- R. 09/29.853 - Protocolo nº 140.352, de 17/06/2021 - PENHORA - extraída dos autos nº. 0800049-48.2012.8.12.0011, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS, movido por Banco do Brasil S/A contra Paulo Armando Cunha e outro.
- Av. 10/29.853 - Protocolo nº 140.969, de 31/08/2021 - AVERBAÇÃO DE AÇÃO - Para constar que foi distribuída para a 2ª Vara Cível a ação de Execução de Título Extrajudicial, autos nº 0002968-77.2011.8.12.0011;
- Av. 11/29.853 - Protocolo nº. 147.391, de 23/01/2024 - ADITIVO - Para constar que o credor do AV. 02/29.853, Banco do Brasil S/A, passa a ser credor Travessia Securitizadora de Crédito Mercantis XXV S/A;
- Av. 12/29.853 - Protocolo nº 147.391, de 23/01/2024 - ADITIVO - Para constar que o credor do AV. 03/29.853, Banco do Brasil S/A, passa a ser credor Travessia Securitizadora de Crédito Mercantis XXV S/A.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 1.478, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Paulo Armando Cunha, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 029.454.281-72, a seguir descrita: Comarca de Coxim/MS: 2ª Vara Cível: Processos nºs 0002454-66.2007.8.12.0011; 0002968-77.2011.8.12.0011; 0600059-47.2010.8.12.0011; 0800049-48.2012.8.12.0011; 0801319-24.2023.8.12.0011; 0801433-94.2022.8.12.0011.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATACÃO 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, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN);
2. DO PAGAMENTO PARCELADO: O(s) interessado(s) em adquirir o bem imóvel penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do 1º leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do 2º leilão, proposta de aquisição do bem imóvel por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;
3. DO(S) BEM(NS) O bem imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);
4. DOS DEPÓSITOS: O valor do bem imóvel arrematado deverá ser depositado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A, portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco do Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237e Chave PIX: CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04.
5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM IMÓVEL E DA IMISSÃO DA POSSE: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável 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 (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

CSM/TJMS); O arrematante somente será imitido na posse do bem imóvel após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: www.marcaleiloes.com.br; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro judicial, 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; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não 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, 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 (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, 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

Mod. 757607 - Endereço: Avenida General Mendes de Moraes, nº 70, Jardim Aeroporto - CEP 79400-000, Fone: (67)3908-6081, Coxim-MS - E-mail: cox-2v@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

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;

10. DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem imóvel e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bem imóvel exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (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 (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao leiloeiro oficial, a comissão de 05% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. 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. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem imóvel arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, 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. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela 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 anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o 1º pregão, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem imóvel, devida ao leiloeiro público;

13. 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).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório sito à Avenida Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Bairro Royal Park, CEP 79.031-010, em Campo Grande/MS, ou pelos fones:

Mod. 757607 - Endereço: Avenida General Mendes de Moraes, nº 70, Jardim Aeroporto - CEP 79400-000, Fone: (67)3908-6081, Coxim-MS - E-mail: cox-2v@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
Segunda Vara Cível

(67) 4042-2179 e (67) 99987-1407; e-mail: contato@marcaleiloes.com.br e site: www.marcaleiloes.com.br.

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

Coxim/MS, 09 de julho de 2024.

Tatiana Dias de Oliveira Said

Juíza de Direito



INFORMAÇÃO DO SISTEMA

Autos: 0002454-66.2007.8.12.0011

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: Travessia Securitizadora de Creditos Mercantis Xxv S.a. e outro

Executado: Paulo Armando Cunha

Informa-se que, em 11/07/2024, o edital retro foi afixado no Mural Eletrônico, disponível no Portal do TJMS com o nome Mural Eletrônico, podendo ser acessado a partir da Aba Serviços > Mural Eletrônico."

Coxim, 11 de julho de 2024.

Tatiana Dias de Oliveira Said
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)

