MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO DE BENS IMÓVEIS

SICOOB CENTRO SUL MS

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL - SICOOB CENTRO SUL MS, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.319.386/0001-52, localizada Avenida Marcelino Pires, nº 3128, bairro Centro, CEP 79.801-004, na cidade de Dourados/MS, representada por seu Diretor de Negócios, o Sr. **ALESSANDRO FELICIANO SOARES DA SILVA**, e a Sra. **PATRÍCIA GAIOFATO CARNEIRO**; torna público para conhecimento dos interessados, e nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 274966, no valor de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), firmado na data de 23/10/2024, em Amambai/MS, com data de vencimento em 15/10/2026, na qual figura como **EMITENTE(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): JFL CONSTRUTORA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.475.769/0001-52; e o **AVALISTA(S**): **JONATHAN FRAGA DE LIMA**, brasileiro, diretor geral de empresa e organizações, portador do documento Carteira de Nacional de Habilitação CNH nº 05010504198 Detran/MS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 047.280.961-06; e o **GARANTIDOR(ES) FIDUCIANTE(S): JFL CONSTRUTORA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.475.769/0001-52, que o imóvel relacionado no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital, com propriedade consolidada em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, serão vendidos, a quem maior lance oferecer, por meio de 1º ou 2º Leilão Público, exclusivamente na modalidade eletrônica on-Line, do tipo "maior lance ou oferta", observado o valor mínimo de venda previsto neste Edital, conforme Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos.

O leilão será promovido a cargo do leiloeiro devidamente autorizado pelo credor fiduciário, o **Sr. MARCELO CARNEIRO BERNARDELLI**, leiloeiro público oficial devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul - JUCEMS, sob a matrícula nº 21, com escritório à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Bairro Royal Park, CEP 79.031-010, em Campo Grande/MS, doravante denominado **LEILOEIRO**.

O leilão eletrônico será realizado por meio do site **www.marcaleiloes.com.br**, sendo o **1º leilão** com início no dia **11/01/2027 às 15:00 horas** e **término no dia 18/01/2027 às 15:00 horas (horário local de MS).** Caso não haja licitante em **1º Leilão, o 2º Leilão** seguir-se-á, sem interrupção, com **término no dia 25/01/2027, às 15:00 horas (horário local de MS)**, ocasião em

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

que o(s) bem(ns) será(ão) vendido observando o valor mínimo de venda previsto em Edital e conforme a alteração do artigo 27, parágrafo 2º-A, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário local de Mato Grosso do Sul, ou seja, menos 01 (uma) hora em relação ao horário oficial de Brasília/DF.

Para fins do presente, o proponente vencedor será denominado **COMPRADOR;** e o credor fiduciário, **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL - SICOOB CENTRO SUL MS,** será denominada **VENDEDORA.**

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. O imóvel relacionado no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital, serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que observados: **I.** As Condições de Venda abaixo descritas; **II.** O valor mínimo estipulado para a venda mencionado em cada lote, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel, reservando-se a VENDEDORA o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir o imóvel em lote de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do LEILOEIRO.

1.2. Eventuais alterações nas descrições do imóvel, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do leilão, serão informadas por meio do *site* www.marcaleiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. A venda, independentemente do valor e forma de pagamento estará condicionada à apreciação e aprovação da VENDEDORA, ficando ao seu critério realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

1.4. O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do *site* www.marcaleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os participantes, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do(s) devedor(es) fiduciante(s), que poderá(ão) adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465 de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

da realização do 1º leilão ou 2º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

1.5. O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do enunciado do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir(em) sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão. Na hipótese de não localização do(s) devedor(es) fiduciante(s), fica(m) o(s) mesmo(s) comunicado(s) das datas dos leilões pelo presente edital.

1.6. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, DA HABILITAÇÃO E DO LEILÃO ON LINE

2.1. Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no *site* www.marcaleiloes.com.br, enviar a documentação necessária para obtenção de "login" e "senha", e anuir às regras de participação dispostas no referido *site*, habilitando-se em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão, acessando a página do leilão e clicando na opção "habilite-se". O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O leilão será realizado pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances "on-line" não garantem direitos ao PROPONENTE, em caso de recusa do LEILOEIRO, ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries, serão assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a VENDEDORA ou ao LEILOEIRO.

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

2.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema "on-line" no *site* www.marcaleiloes.com.br, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minuto antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 02 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 02 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

2.3. No ato da arrematação, ou em até 02 (dois) dias úteis contados da data de realização do leilão, o COMPRADOR deverá efetuar o pagamento da totalidade do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro Oficial, observando-se o item 3.1 abaixo, e ainda, apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

I. Sendo pessoa física: a) RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone); c) certidão de casamento e pacto, se houver; d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; e) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; f) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;

II. Sendo pessoa jurídica: a) CNPJ/MF; b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; c) prova de representação; d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; e) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

III. Na hipótese de representação do COMPRADOR ser por corretor de imóveis e/ou procurador, tanto pessoa física, quanto pessoa jurídica, o corretor e/ou procurador deverá apresentar procuração (original ou cópia autêntica), por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, outorgada de forma irrevogável e irretratável e constando poderes expressos para a compra de imóveis e para assinar a ficha cadastral para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998. Na hipótese de representação por corretor, os honorários do corretor deverão ser pagos integralmente pelo COMPRADOR.

2.4. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA para fins de análise cadastral e concretização da transação.

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

2.5. A VENDEDORA, a seu exclusivo critério ou necessidade, poderá aceitar ou não as arrematações de COMPRADOR que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante a VENDEDORA, ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, SERASA, SPC, etc. Caso a VENDEDORA constate qualquer irregularidade na documentação apresentada, durante ou após o encerramento do pregão, a venda poderá ser considerada sem efeito, independentemente de justificativas por parte da VENDEDORA.

2.6. A VENDEDORA está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1.998, regulamentada pelo Decreto-Lei nº 2.799, de 08 de outubro de 1.998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar a VENDEDORA, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

2.7. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo COMPRADOR ou falta de pagamento dos valores de arrematação e da comissão do LEILOEIRO em até 1 (um) dia útil e/ou a devolução por insuficiência de fundos, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos, além do pagamento de 05% (cinco por cento) referente a comissão do LEILOEIRO à vista, em até 03 (três) dias. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

2.8. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

2.9. O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pela legislação aplicável. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará

caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital e também em seus Anexos.

3. DO PREÇO, DA FORMA DE PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

3.1. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

3.2. O COMPRADOR deverá pagar a VENDEDORA, à vista, em até 02 (dois) dias úteis, após a arrematação, a importância equivalente ao valor da arrematação, mais 05% (cinco por cento) de comissão, ao LEILOEIRO, em dinheiro, depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicadas pela VENDEDORA e pelo LEILOEIRO.

3.3. Não é permitida a utilização de cartas de crédito para adquirir imóvel no leilão.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontram, inclusive, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, arrendatários e posseiros. As áreas mencionadas neste Edital (**ANEXO I - RELAÇÃO DO IMÓVEL**) e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não podendo o COMPRADOR alegar o desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do imóvel, bem como, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

4.3. O imóvel será vendido no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

5. DA RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

5.1. O COMPRADOR é responsável por:

I. Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e Secretarias de Estado e Municipais;

II. Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

III. Por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

IV. Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

V. Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

VI. Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos, os quais são assumidos pelo COMPRADOR;

VII. Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

VIII. Por todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos, nos termos do art. 30 da Lei nº. 514/97. Eventualmente, a VENDEDORA poderá já ter ajuizado ação de reintegração/imissão de posse do imóvel alienado na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao COMPRADOR, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o COMPRADOR, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente.

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

5.2. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

5.3. A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter a VENDEDORA livre de prejuízo, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

5.4. Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

5.5. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR. Nas ações judiciais relativas ao imóvel, em que o VENDEDORA figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

5.6. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por: **I.** Impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, **II.** Manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; **III.** Construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores.

5.7. Caso a VENDEDORA incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo

VENDEDORA, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDORA até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

5.8. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após a confirmação do pagamento da venda e compra.

6. DA TRANFERÊNCIA DA POSSE

6.1. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados), pela VENDEDORA, será feita, automaticamente: I. Na data da confirmação do pagamento do sinal de imóvel urbano adquirido com pagamento parcelado; II. Na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

6.2. No caso de imóvel ocupado, adquiridos pela VENDEDORA pelo rito da Lei nº 9.514/97 - alienação fiduciária em garantia, o artigo 30 da citada Lei estabelece a possibilidade dos cessionários ou sucessores do fiduciário, pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes deste imóvel, que se encontrem ocupados por devedores fiduciantes, antecessores da ora VENDEDORA, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

6.3. Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, a VENDEDORA somente transmitirá a posse indireta ao COMPRADOR após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos a VENDEDORA.

7. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

7.1. Será celebrada pela VENDEDORA e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pela VENDEDORA.

7.2. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

7.3. O prazo referido no item 7.1. poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da VENDEDORA (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

7.4. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

7.5. Lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar a VENDEDORA, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da lavratura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da VENDEDORA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

8. DA EVICÇÃO DE DIREITOS E RESPECTIVA INDENIZAÇÃO

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

8.1. O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. do imóvel neste Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil.

8.2. Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, algum imóvel disponibilizado à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o COMPRADOR pleitear o desfazimento da venda.

8.3. Caso as ações judiciais expressamente informadas na descrição específica do lote, envolvam discussões sobre a propriedade do imóvel e em decorrência das mesmas venha a ocorrer evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), a responsabilidade do VENDEDOR por evicção será limitada à devolução:

I. Dos valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se a prazo;

II. das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo COMPRADOR referentes ao período anterior à data do Leilão;

III. Somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel;

IV. custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra.

8.4. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o COMPRADOR não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no artigo 450 do Código Civil Brasileiro de 10 de janeiro de 2002, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo COMPRADOR no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

8.5. O VENDEDOR esclarece ainda que, se eventualmente, após a data da realização do leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo o imóvel alienado, o VENDEDOR apenas se manifestará ao COMPRADOR sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o VENDEDOR responderá por evicção de direitos, na forma da lei.

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

9. DAS SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

9.1. Na hipótese do não pagamento do valor da arrematação na data estipulada, o negócio será considerado resolvido e o COMPRADOR deverá pagar a VENDEDORA, a título de cláusula penal cominatória, a quantia de 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

9.2. Sem prejuízo da cláusula cominatória acima, as partes prefixam o valor devido a título de perdas e danos na quantia de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate.

9.3. O sinal dado pelo COMPRADOR constitui-se como arras confirmatórias que, caso o contrato não seja celebrado por fato ou ato exclusivo do COMPRADOR, serão retidas de pleno direito pela VENDEDORA, sem prejuízo da indenização suplementar em decorrência das perdas e danos da inexecução do negócio.

9.4. Poderá o LEILOEIRO emitir título de crédito para a cobrança, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto-Lei nº 21.981/32.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. A documentação do imóvel estará à disposição dos interessados no site do leiloeiro www.marcaleiloes.com.br, e no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Bairro Royal Park, CEP 79.031-010, Campo Grande/MS.

10.2. O VENDEDOR poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

10.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

10.4. Se, eventualmente, o índice mencionado no presente Edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

10.5. Integram o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o seguinte anexo:

ANEXO I - DA RELAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

10.6. O VENDEDOR não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do COMPRADOR, adicionalmente à comissão do LEILOEIRO, cuja responsabilidade de pagamento também é do COMPRADOR.

10.7. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

10.8. A VENDEDORA e o LEILOEIRO declaram que cumprem toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate ao crime de "lavagem de dinheiro", inclusive, este último, aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras.

10.9. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados ao leiloeiro nos seguintes e-mails: contatomarcaleiloes@gmail.com; contato@marcaleiloes.com.br; e ainda, pelos seguintes telefones: (67) 4042-2179 e (67)99991-1605, em até 03 (três) dias úteis antes da data de realização das praças do leilão.

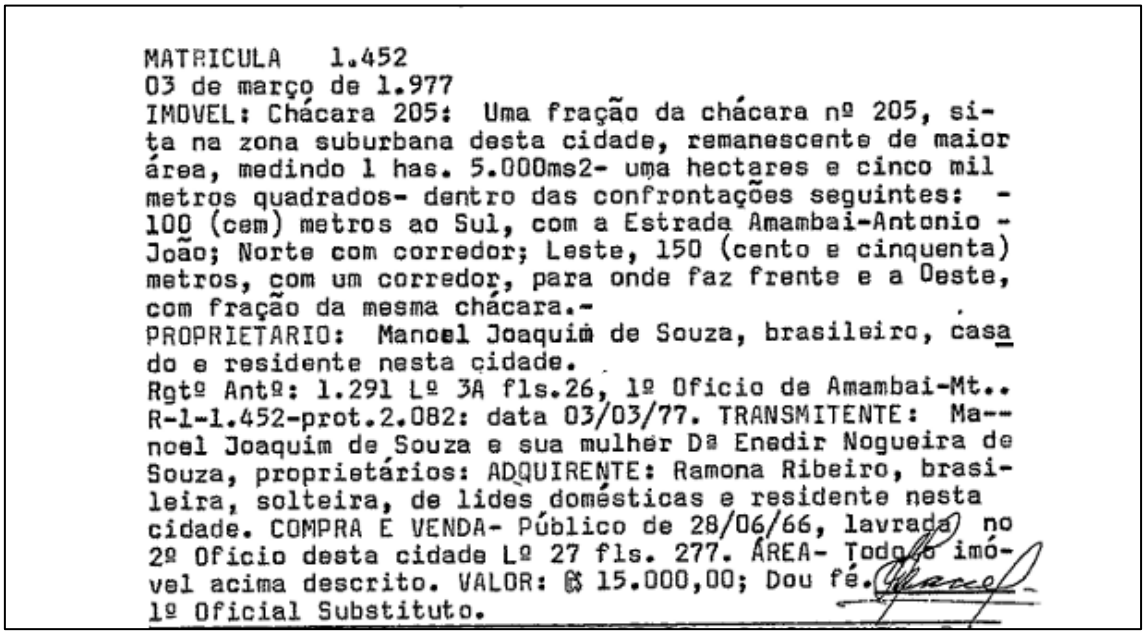
10.10. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

10.11. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de Mato Grosso do Sul, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

ANEXO I - DO IMÓVEL RURAL

Conforme extraído da matrícula imobiliária de nº 1.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS:



MATRICULA 1.452
03 de março de 1.977
IMOVEL: Chácara 205: Uma fração da chácara nº 205, sita na zona suburbana desta cidade, remanescente de maior área, medindo 1 has. 5.000ms2- uma hectares e cinco mil metros quadrados- dentro das confrontações seguintes: - 100 (cem) metros ao Sul, com a Estrada Amambai-Antonio - João; Norte com corredor; Leste, 150 (cento e cinquenta) metros, com um corredor, para onde faz frente e a Oeste, com fração da mesma chácara.-
PROPRIETARIO: Manoel Joaquim de Souza, brasileiro, casado e residente nesta cidade.
Rgtº Antº: 1.291 Lº 3A fls.26, 1º Oficio de Amambai-Mt..
R-1-1.452-prot.2.082: data 03/03/77. TRANSMITENTE: Ma-- noel Joaquim de Souza e sua mulher Dª Enedir Nogueira de Souza, proprietários: ADQUIRENTE: Ramona Ribeiro, brasileira, solteira, de lides domésticas e residente nesta cidade. COMPRA E VENDA- Público de 28/06/66, lavrada no 2º Oficio desta cidade Lº 27 fls. 277. ÁREA- Todo o imóvel acima descrito. VALOR: Cr$ 15.000,00; Dou fé.
1º Oficial Substituto.

DESCRIÇÃO: 01 (um) imóvel rural, denominado “Chácara 205”, com área total de 1 has (um hectare) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados), situado na zona suburbana de Amambai/MS, com as seguintes medidas e confrontações: 100m (cem metros) ao Sul, com a Estrada Amambai Antônio João; Norte com corredor; Leste, 150m (cento e cinquenta metros), com um corredor, para onde faz frente e a Oeste, com fração da mesma chácara. Sobre o referido imóvel há uma construção de 01 (uma) casa para residência em andamento e área de lazer em construção, conta também com chiqueiro de porco, galinheiro e curral para carneiros, toda cercada e piqueteada.

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula imobiliária de nº 1.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS:

R-13/1.452 - Protocolo n° 98.254 - Data: 28/10/2024**: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário n° 15681-4. **EMITENTE/FIDUCIANTE: JFL CONSTRUTORA LTDA** – CNPJ n° 32.475.769/0001-52. **CREDORA: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL - SICOOB CENTRO-SUL MS** – CNPJ/MF n° 10.319.386/0001-52. **VALOR:** R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). **VENCIMENTO EM:** 15/10/2026. **ENCARGOS E TAXAS:** Efetiva: 24,4573% a.a. **PRAÇA DE PAGAMENTO:**

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

Amambai/MS. **GARANTIAS:** Em garantia do integral pagamento das obrigações assumidas na cédula, o(s) Fiduciante(s) aliena(m) à credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). As demais cláusulas e condições constam no aditivo. **EMISSÃO:** Amambai/MS, 23/10/2024.

AV-14/1.452 - Protocolo n° 103.242 - Data: 14/08/2026: **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme Requerimento firmados em 28/10/2026, a **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL – SICOOB CENTRO SUL MS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede administrativa na Avenida Marcelino Pires, n° 3128, Vila Helena, Dourados/MS, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 10.319.386/0001-52, por seus representantes legais **ALESSANDRO FELICIANO SOARES DA SILVA** e **PATRÍCIA GAIOFATO CARNEIRO** consolidou a propriedade do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Apresentou a Guia do ITBI n° 9765/2026.

DÉBITOS: Constam os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: **ITR** - Imposto Territorial Rural: Há débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos emitida em 06/11/2026, pela Delegacia da RFB em Amambai/MS. Há omissão de DIAC. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de JFL Construtora LTDA, CNPJ/MF nº 32.475.769/0001-52, situado em Amambai/MS, com área total de 1H (um hectare) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados), denominado "Chácara 205", cadastrado sob o NIRF nº 3.118.482-0; **INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Não débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR nº 913.014.018.864-0, referente ao ano/exercício de 2026, emitida 06/11/2026; **IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de JFL Construtora LTDA, conforme CND nº 58846633, emitida em 06/11/2026, disponível no portal: www.ibama.gov.br.

DOS VALORES PARA OS LEILÕES ELETRÔNICOS:

1) Valor de avaliação para 1º Leilão: R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais);

2) Valor mínimo em 2º Leilão: R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

MARCA LEILÕES
REFERÊNCIA EM LEILÃO ELETRÔNICO

O leilão eletrônico será promovido a cargo do leiloeiro público oficial devidamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, o Sr. **MARCELO CARNEIRO BERNARDELLI**, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul |JUCEMS, sob a matrícula nº 21, com escritório à Avenida Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Bairro Royal Park, CEP 79.031-010, em Campo Grande/MS, com fones de contato: (67) 99991-1605 (Whatsapp) e (67) 4042-2179 (fixo comercial).

O leilão será realizado por meio do *site* **www.marcaleiloes.com.br**, sendo o **1º Leilão** com início no dia **11/01/2027 às 15:00 horas** e **término no dia 18/01/2027 às 15:00 horas (horário local de MS).** Caso não haja licitante em **1º Leilão, o 2º Leilão** seguir-se-á, sem interrupção, com **término no dia 25/01/2027, às 15:00 horas (horário local de MS),** ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido observando o valor mínimo de venda previsto em Edital e conforme a alteração do artigo 27, §1, §2 e §2º-A, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Amambai/MS, 25 de novembro de 2026.