

AVISO DE VENDA DIRETA

Torna-se público a todos interessados que entre os dias quatorze de abril de dois mil e vinte cinco à trinta de maio de dois mil e vinte e cinco, por ordem do MM. Juiz da 9ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá-MT, o Leiloeiro Oficial **MARCELO MIRANDA SANTOS**, inscrito na JUCEMAT sob nº 103, e FAMATO nº 0086, através do portal **M7 LEILÕES**, estará autorizado a receber propostas para a aquisição de bem na modalidade de **VENDA DIRETA**, do Processo nº 1028227-42.2021.8.11.0041, Polo Ativo: RITA TEREZINHA KUHN - CPF: 383.749.941-34 e ANDALUZIA PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A - CNPJ: 50.585.105/0001-28, Polo Passivo: ALZIRO POZZI FILHO - CPF: 272.671.998-87, DENISE POZZI - CPF: 446.010.189-00, IRANI POZZI JANTALIA - CPF: 042.457.768-20, JENNY VANIN POZZI - CPF: 154.837.788-04, ROBERTO POZZI - CPF: 599.918.018-04, LEOPOLDO POZZI - CPF: 518.392.531-34, RICARDO POZZI - CPF: 543.888.481-15, VICTOR POZZI JANTALIA - CPF: 267.029.928-82 e LUCIANA POZZI JANTALIA - CPF: 190.434.058-09, nos termos do Edital abaixo:

EDITAL DE VENDA DIRETA

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio da 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ-MT, neste ato representado pelo Meritíssimo Juiz de Direito Doutor **GILBERTO LOPES BUSSIKI**, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento a realização de **VENDA DIRETA** que se iniciará em quatorze de abril de dois mil às 09:00 e findará em vinte cinco à trinta de maio de dois mil e vinte e cinco às 09:00, horário oficial de Brasília, na modalidade **ONLINE**, ficando nomeado para tanto o Leiloeiro Oficial **MARCELO MIRANDA SANTOS**, inscrito na JUCEMAT sob nº 103, e FAMATO nº 0086, nos termos do inciso art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil.

PROCESSO: 1028227-42.2021.8.11.0041

Exequente: RITA TEREZINHA KUHN

Exequente: ANDALUZIA PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A

Executado (a): ALZIRO POZZI FILHO, DENISE POZZI

Executado (a): IRANI POZZI JANTALIA

Executado (a): JENNY VANIN POZZI

Executado (a): ROBERTO POZZI

Executado (a): LEOPOLDO POZZI

Executado (a): RICARDO POZZI

Executado (a): VICTOR POZZI JANTALIA

Executado (a): LUCIANA POZZI JANTALIA

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

Aviso de Edital: 09/04/2025

Início: 14/04/2025 09h00.

Fim: 30/05/2025 09h00.

Local: **<https://www.m7leiloes.com>**

Leiloeiro: MARCELO MIRANDA

Telefone: (65) 98466-9393

E-mail: marcelo.miranda@m7leiloes.com.br

Os horários aqui apresentados, são de âmbito nacional, ou seja, horário da Capital Brasília-DF.

COMO PARTICIPAR DA VENDA DIRETA

- Para participar da Venda Direta, basta efetuar o cadastro no site: <https://www.m7leiloes.com>.
- Após efetuar o seu cadastro os interessados deverão enviar cópia autenticada dos documentos abaixo para o e-mail: marcelo.miranda@m7leiloes.com.br.
- As cópias devem ser recentes, sendo no máximo de 3 meses.

Pessoa Jurídica:

1. CNPJ;
2. Última alteração do Contrato Social;
3. RG e CPF ou documento equivalente dos sócios;
4. Comprovante de endereço;

• **Pessoa Física:**

1. RG e CPF ou documento equivalente;
2. Comprovante de residência em nome do interessado;

- O cadastro e habilitação para participar da Venda Direta, poderá ser feito até 29/05/2025, às 17:00.
- Após a habilitação para participação, a proposta deverá formalizada com o preenchimento e assinatura digital da “**PROPOSTA DE AQUISIÇÃO**”, constante no **ANEXO I** deste Edital.
- As propostas para aquisição do bem, deverão ser enviadas para o e-mail: marcelo.miranda@m7leiloes.com.br.

II - OBJETO DA VENDA DIRETA

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: Imóvel de 43,2031 has, (quarenta e três hectares, vinte (e/três) ares e trinta e um centiares, de terras pastais e lavradas, no imóvel rural denominado "Fazenda Graça de Deus, descrita na Matrícula 27.597 no Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel encontra-se localizado às margens da BR 463, KM 67, lado esquerdo sentido Ponta Porã/Dourados/MS, próximo ao Posto da Polícia Rodoviária Federal, neste município de Ponta Porã/MS. **EXPLORAÇÃO ECONÔMICA:** atividade agrícola. Trata-se de terras de agricultura, trabalhadas, mecanizadas e preparadas para o cultivo de lavoura anuais. **BENFEITORIAS:** um silo, marca Kepler Weber, com capacidade de armazenagem de grãos para aproximadamente, 30.000 sacas, secador, moega, casa de balança eletrônica marca chialvo, elevador, um poço artesiano, uma caixa d'água, um barracão unidade armazenadora de grãos, com aproximadamente 840m², Um barracão depósito de grãos, com capacidade de aproximadamente 6.000 sacas e medindo aproximadamente de 264m², Um barracão, medindo aproximadamente 579,80m², Um barracão, medindo aproximadamente 1.638m², Um barracão, medindo aproximadamente 540m². Casa de funcionários sendo: uma colonia de casas composta por seis casas, medindo cada uma delas aproximadamente 132m², uma casa, medindo aproximadamente, 109m², Uma casa, medindo aproximadamente, 140m², uma casa, medindo aproximadamente, 226m², todas em construção de alvenaria. Casa do proprietário do imóvel medindo aproximadamente, 296m², área gourmet, medindo

aproximadamente 164,61m², despensa, medindo, aproximadamente 12m², construção em alvenaria. As edificações existente no imóvel encontram-se em bom estado de conservação. **AUTO DE AVALIAÇÃO NA ÍNTEGRA:**

<https://www.m7leiloes.com/lote/RITA-TEREZINHA-KUHN-E-OUTROS-/180/>

Valor Mínimo de Venda: R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais)

III - ÔNUS

As averbações que podem ser encontradas na Matrícula 27.597 no Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS, que podem ser acessadas através do link: <https://www.m7leiloes.com/lote/RITA-TEREZINHA-KUHN-E-OUTROS-/180/>

IV - DISPOSIÇÕES GERAIS.

1. Será adotada providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, § 2º, ambos do CPC), publicação em jornais, sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980.
2. Até o fim da venda direta, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento da alienação (Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas.
3. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do adquirente as despesas e os custos relativos a transferência patrimonial do bem adquirido. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).
4. Nos termos da decisão que determinou a presente venda direta, o pagamento poderá ser feito à prazo, com entrada de no mínimo trinta por cento a ser depositado em conta judicial, e o restante parcelado em até 10 (dez) vezes. As

parcelas serão todas do mesmo valor e terão o vencimento no dia imediatamente correspondente ao depósito da entrada dos meses subsequentes, com a devida correção pelo INPC. No caso de atraso no pagamento de qualquer prestação, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma inadimplida. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da alienação ou promover a execução do valor devido em face do adquirente, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a alienação.

5. Nos termos da decisão que determinou a presente venda direta, em caso de pagamento parcelado, fica determinado como garantia para efetivo pagamento o próprio imóvel a ser alienado, sendo que durante o pagamento o imóvel será gravado de hipoteca judicial, a qual permanecerá até a quitação total do valor ofertado e cujo ato deverá ser registrado à margem da matrícula, perante o RGI correspondente.
6. As propostas formalizadas a este Leiloeiro, serão informadas ao Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá-MT, que homologará a mais vantajosa. Nos termos do artigo 985 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, e, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.
7. Nos termos da decisão que determinou a presente venda direta, cabe ao adquirente, o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor obtido caso haja a transação, mediante transferência eletrônica bancária diretamente ao Leiloeiro, que será informada no Auto de Alienação Por Iniciativa Particular.
8. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o adquirente e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Estadual, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: *“impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar*

concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.” (Art. 358, do Código Penal).

9. Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional.

V - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrados, ficam desde já intimados os devedores quanto às condições, datas e horários de realização da Venda Direta, bem como da avaliação do bem a ser alienado (art. 889, parágrafo único, do CPC).
2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).
3. Aos participantes é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

GILBERTO LOPES BUSSIKI
JUIZ DE DIREITO

ANEXO I

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO VENDA DIRETA

Aos _____, no horário a local determinado, de acordo com os parâmetros publicados pelo Edital de Venda Direta, eu Marcelo Miranda Santos, Leiloeiro Judicial devidamente inscrito no CPF nº 866.389.711-15, inscrito na Federação de Agricultura e Pecuária do Estado de Mato Grosso, sob o nº 086, JUCEMAT nº 103, recebi a seguinte proposta para a aquisição do bem objeto de Venda Direta nos autos nº 1028227-42.2021.8.11.0041, em trâmite perante a 9ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ-MT.

RESUMO DO PROPOSTA:

| | | | | |
|----------------------|-----|-----|---------------------|------------------|
| PARCELAMENTO: | SIM | NÃO | Valor Mínimo | R\$ 6.600.000,00 |
| | | | | |

PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO À VISTA

| | |
|--------------------------|-----|
| Valor da Proposta | R\$ |
|--------------------------|-----|

PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO À PRAZO (máximo 10 parcelas)

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Entrada | 30% à vista |
| Quantidade de Parcelas | |

| | |
|----------------------|--|
| Adquirente: | |
| ESTADO CIVIL: | |
| REGISTRO: | |
| CPF/CNPJ: | |

| | |
|---------------------|--|
| Endereço: | |
| CEP: | |
| Complemento: | |
| Cidade: | |
| Telefones: | |

O Proponente Adquirente declara estar ciente das regras da presente Venda Direta, principalmente quanto aos embargos e das sanções cíveis e criminais que lhe serão impostas se descumprir as obrigações do Edital aqui assumidas, e declara também a total veracidade das informações aqui prestadas.

Assinatura(s) Proponente(s) Adquirente(s)