Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
2ª Vara Cível
Comarca de Cassilândia/MS

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0801044-58.2021.8.12.0007
Classe: Execução de Título Extrajudicial – Parceria Agrícola e/ou Pecuária
Exequente: Nosvar Luiz de Amorim
Executado: Angelita Barbosa Dias

A Dra. Monique Rafaele Antunes Krieger, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cassilândia (MS), com endereço na Rua Juvenal Rezende e Silva, 375, Alto Izanópolis - CEP 79542-056, Cassilândia-MS, Fone (67) 3596-1917, E-mail: css-2v@tjms.jus.br na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25 localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP, ou ainda, pelo telefone 0800-942-1316 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICA,** no dia, local e horários abaixo mencionados, o bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 18 DE DEZEMBRO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

2º LEILÃO – 21 DE JANEIRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br , devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir do dia útil subsequente da Certidão de Afixação do Edital, com término às **ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL) do dia 18 DE DEZEMBRO DE 2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lanço, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **21 DE JANEIRO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL),** ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **50% do valor da avaliação,** conforme artigo 891, parágrafo único, do CPC
1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.
1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda, denominada de "Fazenda 8 de julho", com área total de 87,60,24ha, localizada na região Velhacaria, Rodovia MS-310, KM 48 a esquerda, distante cerca de 44km da cidade de Cassilândia-MS, na comarca de Paranaíba-MS. A propriedade foi divida em 03 piquetes e 05 pastos, os quais encontam-se totalmente formados com pastagens do tipo Brachiaria; por cercas convencionais, erguidas com postes de madeira eucalipto e fiação de aço do tipo arame liso, com carreiras de 04 e 05 fios; tanto as cercas internas quanto as externas estão e bom estado de conservação. A fazenda possui rede de energia elétrica e é bem servida de água natural, possui poço semiartesiano para consumo humano; as pastagens são abastecidas com água oriunda da nascente, canalizada e distribuída em bebedouros pela propriedade por gravidade. Possui como benfeitorias 01) uma casa (sede) de excelente qualidade e conservação, medindo aproximadamente 300m², construída em alvenaria, com piso de cerâmica, portas de madeira e janelas em estratura de metálica, coberta em estrutura de madeira e telhas romanas, a casa possui 02 quartos, uma suíte, dois banheiros, uma sala, uma antessala, duas cozinhas, uma dispensa, área de serviço e uma ampla área lateral construída em "L", encontra-se em bom estado de conservação; 02) uma casa antiga, medindo aproximadamente 140m², construída em alvenaria com piso de concreto aparente, coberta com estrutura de madeira e telhas tipo portuguesas, portas de madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIQUE RAFAELE ANTUNES KRIEGER, liberado nos autos em 25/11/2025 às 18:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801044-58.2021.8.12.0007 e código zdGbpGPK.

e vitros de estrutura metálica, possui dois quartos, uma sala, uma cozinha, uma área e um banheiro, há tambem um puxado coberto por telhas de amianto, trata-se de uma construção bastante antiga e encontra-se em péssimo estado de conservação; 03) um barracão construído em estrutura metálica e folhas de zinco no teto e laterais, medindo 7m X 11m; 04) estrutura de ferro equipadas com kit solar composto de 22 placas solares, conversor de energia, medindo 3m X 5m, em execelente estado de conservação e funcionando; 05) um curral subdividido em 06 repartições sendo, seringa, tronco, embarcador; contruído parcialmente em palanques de madeira e carreira de seus fios cordoalhas em aço e outra seção em palanques de madeira com seção de 4 ou 5 tábuas de madeira; o curral está parcialmente coberto com um barracão preparado para ordenha leiteira, acoplado em sua lateral de estrutura metálica simples, medindo aproximadamente 12m X 15m, com todo piso concretado, há ainda outra estrutura de madeira e telhas de barro, tipo romanas, medindo aproximadamente 5m X 35m, edificado acima; o curral está equipado com ordenha leiteira, tronco de contenção bovino e balança para pesagem bovina, tudo em bom estado de conservação; 06) um poço semiartesiano. O bem possui reseva legal de 20%. Registro anterior: 48.618. NIRF 7.474.199-3; CCIR 950.130.111.325-2; Georreferenciamento 6660ba76-0583-42c0-9396-c36ad5b1cb24. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matriculado sob o nº 49.290, Livro nº 2 – Registro Geral do Serviço de Registral do 1º Ofício de Comarca de Paranaíba/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

3) DEPOSITÁRIO: Angelita Barbosa Dias – CPF 637.953.291-91, conforme Termo de penhora de fls. 306 dos autos, de 30 de outubro de 2024.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado da parte ideial é de **R$ 4.020.400,00 (quatro milhões, vinte mil e quatrocentos reais)**, tendo em vista que as benfeitorias foram avaliadas em R$ 1.126.000,00 (um milhão e cento e vinte e seis mil reais) e a terra nua avaliada em R$ 2.894.400,00 (dois milhões, oitocentos e noventa e quatro mil e quatrocentos reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 367/368 dos autos, realizado em 01 de agosto de 2025, e devidamente homologado em Decisão de fls. 455/458 dos autos de 07 de outubro de 2025.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0802127-86.2015.8.12.0018, em que Carlos Alberto Cardozo move contra Gislaine Prado de Lima, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Paranaíba-MS, conforme AV-2 da matrícula nº 49.290, Livro nº 2 – Registro Geral do Serviço Registral do 1º Ofício da Comarca de Paranaíba-MS.
2) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 080144-58.2021.8.12.0007, em que Nosvar Luiz de Amorim move contra Angelita Barbosa Dias, conforme R-3 da matrícula nº 49.290, Livro nº 2 – Registro Geral do Serviço Registral do 1º Ofício da Comarca de Paranaíba-MS.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R$ 2.198.799,36 (dois milhões, cento e noventa e oito mil, setecentos e noventa e nove reais e trinta e seis centavos),** conforme Manifestação de fls. 461/462 dos autos, de 21 de outubro de 2025.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: "Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente."

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIQUE RAFAELE ANTUNES KRIEGER, liberado nos autos em 25/11/2025 às 18:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801044-58.2021.8.12.0007 e código zdGbpGPK.

depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação,** além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão. **8.2** – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **8.3** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.4** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.6 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.**8.7 – 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) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).**8.8 – 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) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016**). 9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital**. 9.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIQUE RAFAELE ANTUNES KRIEGER, liberado nos autos em 25/11/2025 às 18:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801044-58.2021.8.12.0007 e código zdGbpGPK.

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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016)**. 9.6 –** Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.7 –** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Fica desde logo intimado a executada, proprietária e fiel depositária do bem **Angelita Barbosa Dias – CPF nº 637.953.291-91,** seu cônjuge se casada for, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1ºdo art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Silvia Helena Cristovan Cruz, Chefe de Cartório, conferi.

Cassilândia (MS), 25 de novembro de 2025.

Monique Rafaele Antunes Krieger
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIQUE RAFAELE ANTUNES KRIEGER, liberado nos autos em 25/11/2025 às 18:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801044-58.2021.8.12.0007 e código zdGbpGPK.