



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Itaporã
Vara Única

EDITAL DE LEILÃO - BENS IMÓVEIS

Processo nº 0000668-74.2005.8.12.0037
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Bunge Fertilizantes S/A
Executados: Espólio de Sueli Freire Ramos

O Dr. Emerson Ricardo Fernandes, Juiz de Direito em substituição legal da Vara Única da Comarca de Itaporã (MS), com endereço Avenida São José, nº 02, Centro, CEP 79890-000, na cidade de Itaporã/MS, e e-mail: ita-1v@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, com endereço na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, na cidade de Franca/SP, e com 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, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 23 DE JUNHO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)
2º LEILÃO – 26 DE JUNHO DE 2025, 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**, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, com término às 15:00 horas (14:00 horário local) do dia **23 DE JUNHO DE 2025**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor dos bens no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **26 DE JUNHO DE 2025**, às 15:00 horas (14:00 horário local), ocasião em que os bens serão arrematados em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% do valor da avaliação**, conforme Decisão de Fls. 957/958, de 24 de março de 2025.

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 DOS BENS: LOTE 01: Parte ideal de 25% de uma Fazenda denominada “Fazenda Nova Esperança I”, no município de Douradina/MS, com área total de 60 hectares, determinada pelos lotes nº 29 e 31, da quadra nº 48, localizada na MS-379, sentido Sul, KM 4. O imóvel conta com áreas produtivas e áreas de vegetação nativa, e possui uma casa sede. Registro anterior: nº 33.584. CCIR/INCRA: 913.251.000.930-0. CAR: MS-5003504-5B57.DE9D.C2AC.49CE.8795.B1BC.175B.C6BD. Este bem está matriculado sob o nº 8.403, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

3) AVALIAÇÃO: LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 1.629.182,70 (um milhão e seiscentos e vinte e nove mil e cento e oitenta e dois reais e setenta centavos)** Laudo Pericial de Avaliação Rural de Fls. 923/938, de 17 de dezembro de 2024 e dev homologada pelo Juiz na Decisão de Fls.957/958, de 24 de março de 2025.

Endereço: Avenida São José, nº 02 – Centro – CEP: 79890-000 em Itaporã/MS
 Fone: (67) 3451-1560 – E-mail: ita-1v@tjms.jus.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Itaporã
Vara Única

ÔNUS: LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

1) Penhora de 25% do imóvel, extraída do processo nº 0000668-74.2005.8.12.0037 em que Bunge Fertilizantes S/A move contra Sueli Freire Ramos, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-02, da matrícula nº 8.403, Livro 02, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

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.

4) DESCRIÇÃO DOS BENS: LOTE 02: Parte ideal de 50% de uma Fazenda denominada “Fazenda Nova Esperança II”, no município de Douradina/MS, com área de 15ha cada matrícula, determinada pelo lote nº 10, da quadra nº 48, localizado na Rodovia MS-379, Sentido Sul, Km 2.. O imóvel com sua área total com áreas produtivas, não contém vegetação nativa. Registro anterior: nº 01.455 e 01.451. CCIR/INCRA: 913.251.000.949-1 e CAR: MS-5003504-4986.74F4.AA6F.4B2F.B1FD.A6DA.3888.471C. Este bem está matriculado sob os nºs 08.393 e 985, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

5) AVALIAÇÃO: LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 1.786.205,25 (um milhão e setecentos e oitenta e seis mil e duzentos e cinco reais e vinte e cinco centavos)** conforme Laudo Pericial de Avaliação Rural de Fls. 923/938, de 17 de dezembro de 2024 e devidamente homologada pelo Juiz na Decisão de Fls.957/958, de 24 de março de 2025.

ÔNUS: LOTE 02: Sobre o bem imóvel de matrícula nº 08.393 a ser leilado constam os seguintes ônus:

1) Penhora de 50% do imóvel, extraída do processo nº 0000668-74.2005.8.12.0037 em que Bunge Fertilizantes S/A move contra Sueli Freire Ramos, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-02, da matrícula nº 8.393, Livro 02, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

ÔNUS: LOTE 02: Sobre o bem imóvel de matrícula nº 985 constam ônus:

1) Penhora de 50% do imóvel, extraída do processo nº 0000668-74.2005.8.12.0037 em que Bunge Fertilizantes S/A move contra Sueli Freire Ramos, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-02, da matrícula nº 985, Livro 02, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS.

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.

6) VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: O valor total dos bens imóveis a serem leilados é de **R\$ 3.415.387,95 (três milhões, quatrocentos e quinze mil e trezentos e oitenta e sete reais e noventa e cinco centavos)**, conforme Laudo Pericial de Avaliação Rural de Fls. 923/938, de 17 de dezembro de 2024 e devidamente homologada pelo Juiz na Decisão de Fls.957/958, de 24 de março de 2025.

Constam causa pendentes nos autos:

Certidão Cível: Espólio Sueli Freire Ramos – CPF nº 480.712.771-34:

Endereço: Avenida São José, nº 02 – Centro – CEP: 79890-000 em Itaporã/MS

Fone: (67) 3451-1560 – E-mail: ita-1v@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Itaporã
Vara Única

- 1) Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo: 0800532.42.2011.8.12.0002 – 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS;
- 2) Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo: 0802225-61.2011.8.12.0002 – 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS;
- 3) Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo: 0804681-08.2016.8.12.0002 – 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS;
- 4) Cumprimento de Sentença – Processo: 0809253-12.2013.8.12.0002 – 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS;
- 5) Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo: 0000668-74.2005.8.12.0037 – Vara Única da Comarca de Itaporã/MS.

Eventuais débitos tributários relativos aos bens imóveis ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **2.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – Os bens estarão em exposição nos locais indicados no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

7) DEPOSITÁRIO: Consta que José Vieira Ramos é o fiel depositário dos bens, conforme Auto de Penhora e Depósito de fls. 354/355, de 31 de janeiro de 2018.

8) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 2.002.612,93 (dois milhões e dois mil, seiscentos e doze reais e noventa e três centavos)** conforme Planilha de Correção Monetária de fls. 982/986, atualizada até 01 de abril de 2025.

9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **5.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **5.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir os bens 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).

10) 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 do lance vencedor, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **10.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese de 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **10.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor. **10.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **10.4** – O executado ressarcirá as despesas



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Itaporã
Vara Única

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). **10.5** – 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).

10.6 – 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 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

10.7 – 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 5% (cinco por cento) sobre o valor 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).

10.8 – 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 5% (cinco por cento) sobre o valor 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).

11) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seu bem, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.1** – 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. **7.2** – 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. **7.3** – 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). **7.4** – 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). **7.5** – 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 (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.6** – 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). **7.7** – A



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Itaporã
Vara Única

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 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).

Ficam desde logo intimados a executada e proprietária dos bens **Espólio de Sueli Freire Ramos**, por meio de seu inventariante, cônjuge e coproprietário dos bens **José Vieira Ramos - CPF nº 105.883.021-04**, os coproprietários do Lote 01 **Márcia Adriana Freire Mederios Alves – CPF nº 582.048.651-04** e **Wilson César Mederios Alves – CPF nº 445.091.621-20**, e demais interessados, por meio de seu representante legal 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; 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 dos bens, poderão 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 §1º do 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, Raimundo Cordeiro Sobrinho, Chefe de Cartório, conferi.

Itaporã (MS), 6 de maio de 2025.

Emerson Ricardo Fernandes
Juiz de Direito em substituição legal
(assinado por certificação digital)