



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais
Incidentes

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO PARTICULAR DE BEM IMÓVEL

Processo nº 0001336-03.1998.8.12.0001

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco Sistema S.A.

Executado: Claudinei da Silva e Maeli Kintschev da Silva

- 1) **MOUZAR BASTON FILHO**, Leiloeiro Público 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, devidamente CREDENCIADO na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e **AUTORIZADO pela r. Decisão de fls. 1244/1249**, nos termos do artigo 881 do CPC, levará a público **LEILÃO** na modalidade **ELETRÔNICA (online)**, através do *website* www.bastonleiloes.com.br, com o **PRIMEIRO LEILÃO** encerrando-se dia **07 de MAIO DE 2025, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)**, com propostas igual ou superior ao valor da avaliação. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o **SEGUNDO LEILÃO** sem interrupção com término dia **14 DE MAIO DE 2025, 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 aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% do valor da avaliação, conforme Decisão de fls. 1244/1249 dos autos, de 12 de março de 2024.**

1.1 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão 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 gleba de terras pastais e lavradas, com área de 514,28 hectares, atualmente denominada Fazenda Santa Inês, parte da antiga Fazenda Forquilha, situada no município de Nioaque/MS. Com limites e confrontações descritos na matrícula nº 840. Registro anterior: matrícula nº 3.838. O imóvel possui Reserva Florestal Legal referente à 20% (vinte por cento) da área total da propriedade, conforme AV-1 da matrícula 840. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS.

2.1 – 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).

3) DEPOSITÁRIO: Os executados Claudinei da Silva – CPF nº 105.491.881-34 e Maeli Kintschev da Silva – CPF nº 175.948.801-10, são os fiéis depositários dos bens, conforme Termo de Penhora de fls. 610/611 dos autos, de 07 de dezembro de 2012.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 9.946.905,47 (nove milhões, novecentos e quarenta e seis mil, novecentos e cinco reais e quarenta e sete centavos)**, e o valor do hectare é de R\$ 19.341,42 (dezenove mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e dois centavos), conforme Laudo Pericial de Avaliação de fls. 1136, devidamente homologado em Decisão de fls. 1274 dos autos de 13 de fevereiro de 2025.

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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais Incidentes

- 1) Reserva Florestal Legal referente à 20% (vinte por cento) da área total da propriedade, conforme AV-1 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS;
- 2) Garantia de Primeira e Especial Hipoteca em favor de Miltro Rodrigues Pereira – CPF nº 039.358.501-82, conforme R-2 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS;
- 3) Penhora extraída dos autos de Execução de Sentença nº 038.07.000647-1 da Carta Precatória de processo nº 010/1.05.0017242-3, em que Michele de Souza Ramos e outros movem contra Claudinei da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Nioaque/MS, oriunda da 3ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, conforme R-3 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS;
- 4) Penhora extraída nos autos de Ação de Execução de Títulos Extrajudicial nº 0001336-03.1998.8.12.0001, em que Banco Bamerindus do Brasil move contra Claudinei da Silva e Maeli Kintschev da Silva, perante a 2ª Vara Cível de Competência Residual de Campo Grande/MS, conforme R-4 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS;
- 5) Penhora extraída dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0500378.66.2012.2.8.12.0001, em que Miltro Rodrigues Pereira move contra Claudinei da Silva e Maeli Kintschev da Silva, perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-5 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS;
- 6) Indisponibilidade extraída dos autos nº 0025217-26.2015.5.24.0002, perante a Vara do Trabalho de Fátima do Sul/MS, conforme AV-6 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS;
- 7) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Liquidação/Cumprimento/Execução, processo nº 0025355-78.1995.8.12.0001, em que Alexandre Luiz Amaral Marque de Oliveira move contra Claudinei da Silva e Maeli Kintschev da Silva, perante a 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais Incidentes da Comarca de Durados/MS, conforme R-07 da matrícula nº 840, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais do Registro de Imóveis da Comarca de Nioaque/MS.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre os bens a serem arrematados.

Os créditos que recaem sobre os bens, 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 aos bens imóveis ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor desatualizado da dívida no processo de execução é de **R\$ 852.711,33 (oitocentos e cinquenta e dois mil, setecentos e onze reais e trinta e três centavos)**, conforme Petição de fls. 317 dos autos, de 11 de maio de 2009.

8) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial. **7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.3** – O pagamento do preço poderá ser feito das seguintes formas: **I) À vista** – mediante depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora; **II) Parcelado 1** – Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC, sem incidência de juros, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, do encerramento do leilão; **Parcelado 2** – Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do leilão, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário doméstico anterior. Em caso de inadimplemento pelo arrematante de alguma das parcelas, incidirá a multa prevista no artigo 895, § 4º do CPC,



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais
Incidentes

conforme item **D.2** e **D.3**, Decisão de fls. 1244/1249 dos autos, de 12 de março de 2024.

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 e ao corretor 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, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **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 da avaliação. **8.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4** – 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). **8.5** – 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).

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 da avaliação, 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 da avaliação, 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. **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. **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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e Demais Incidentes

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). **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).

Ficam, desde logo intimados os executados, proprietários, fiéis depositários do bem e cônjuges **Claudinei da Silva – CPF nº 105.491.881-34** e **Maeli Kintschev da Silva – CPF nº 175.948.801-10**, o credor hipotecário **Miltro Rodrigues Pereira – CPF nº 039.358.501-82**, os terceiros interessados **Bruna Maria de Souza Ramos Leoratto – CPF nº 827.949.790-00**, **Michele de Souza Ramos – CPF nº 913.369.530-04**, **Bruno Israel de Souza Ramos – CPF nº 835.718.760-91**, seus cônjuges se casados forem, os eventuais: credores, coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: 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 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 §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.

Campo Grande (MS), 19 de março de 2025.

MOUZAR BASTON FILHO
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMS nº 25
(assinado por certificação digital)