



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Vara Cível da Comarca de
Rio Brilhante /MS

EDITAL DE LEILÃO - BENS IMÓVEIS

Processo nº 0800024-03.2015.8.12.0020

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Sementes Guarujá Ltda

Executados: Aldorindo Medeiros Terra e outra.

O Dr Cezar Fidel Volpi Juiz de Direito da Vara Cível da comarca de Rio Brilhante (MS), com endereço na Rua Rio Brilhante, nº 1060, Bairro Vila Maria, CEP 79130-000, em Rio Brilhante/MS, email: rbr-2vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr André Mário Araújo, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 50, e-mail: sac@andrearaujoleiloes.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 – 24 DE SETEMBRO DE 2025, às 15:00 horas (14:00 horário local)

2º LEILÃO – 24 DE SETEMBRO 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.andrearaujoleiloes.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 24 DE SETEMBRO DE 2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, 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 **24 DE SETEMBRO 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 aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% do valor da avaliação**, conforme Decisão de fls. 194/198, de 08 de dezembro de 2022.

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 – Sobre vindo 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: Dois lotes de terreno urbano, parte da quadra nº 33, com área total de 1.164,00m² (mil cento e sessenta e quatro metros quadrados), localizado na Avenida Ponta Porã, na cidade de Rio Brilhante/MS. Cada um dos lotes mede 12m de frente por 48,50 metros de fundo, tendo como área total de 1.164m² (mil, cento e sessenta e quatro metros quadrados), determinado sob o nº 4 e 5, dentro dos seguintes limites: frente, para a Avenida Ponta Porã; lado direito e fundos, com o vendedor; lado esquerdo, com o terreno de Angelo Brunetto. Contendo uma casa de madeira, sendo, que, sua edificação ocupa parte dos dois lotes do terreno, com a sua área construída de aproximadamente 139m² (cento e trinta e nove metros quadrados). Possuindo, ainda, instalação hidráulica e elétrica, telha de barro, forro de madeira, fossa séptica, muro e uma cobertura aos fundos do terreno. Este bem está matriculado sob o nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS.

2.2. As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.andrearaujoleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **2.2** – O bem será alienado 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** – O bem estará em exposição nos locais indicados no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas de (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Vara Cível da Comarca de
Rio Brilhante /MS

3) DEPOSITÁRIO: Os bens imóveis a serem leiloados encontram-se depositados com o executado, Sr. Aldorindo Medeiros Terra, inscrito no CPF sob o nº 446.918.311-34, conforme o Auto de Penhora/Depósito de fls. 122 dos autos, de 31 de julho de 2019.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O terreno a ser leiloado foi avaliado em **R\$448.140,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil e cento e quarenta reais)**, sendo R\$385,00 (trezentos e oitenta e cinco reais) o valor do metro quadrado. Já a casa, foi avaliada em **R\$30.000,00 (trinta mil reais)**, totalizando em **R\$478.140,00 (quatrocentos e setenta e oito mil, cento e quarenta reais)**, conforme Auto de Avaliação, expedido em 17 de novembro de 2020, de fls. 149 dos autos, devidamente homologado em Decisão de fls. 194 a 198 dos autos de 08 de dezembro de 2022.

5) ÔNUS/DÉBITOS: Sobre os bens imóveis a serem leiloados, constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca de 1º grau em favor da Arysta Lifescience do Brasil Indústria Química e Agropecuária Ltda., inscrita no CNPJ nº 62182092/0001-25, com sede em São Paulo/SP, conforme R-8 da matrícula nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS;
- 2) Penhora extraída dos Autos de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, processo nº 0001511-80.2011.8.12.0020, em que Arysta Lifescience do Brasil Indústria Química e Agropecuária Ltda. move contra Aldorindo Medeiros Terra, perante a Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS, conforme R-9 da matrícula nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS;
- 3) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Executivo Judicial, processo nº 0800214-68.2012.8.12.0020, em que C. Vale – Cooperativa Agroindustrial move contra Aldorindo Medeiros Terra, perante a Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS, conforme R-10 da matrícula nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS;
- 4) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800002-76.2014.8.12.0020, em que o Banco de Lage Laden Brasil S/A move em face de Aldorindo Medeiros Terra, perante a Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS, conforme R-11 da matrícula nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS.
- 5) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída dos autos do processo nº 0002898-33.2011.8.12.0020, movido contra Aldorindo Medeiros Terra, perante ao STJ – Superior Tribunal de Justiça – TJMS – Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul – Rio Brilhante/MS – Vara do Ofício Cível, conforme AV-12 da matrícula nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS.
- 6) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800024-03.2015.8.12.0020, em que Sementes Guarujá Ltda. Move contra Aldorindo Medeiros Terra e outro, perante a Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS, conforme R-13 da matrícula nº 1.305, Livro 2-D, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Brilhante/MS.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS: Sobre os bens imóveis a serem leiloados, não constam débitos nos autos.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser arrematado.

5.1. 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 DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 657.584,09 (seiscentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e nove centavos), conforme Cálculo de Atualização Monetária, de fls. 274/276, expedida em 14 de dezembro de 2023.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Vara Cível da Comarca de
Rio Brillhante /MS

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por 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, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – 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 pagamento, o que for menor. **8.3** – 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. **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 André Mário Araújo Jucems nº 50.

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 avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro André Mário Araújo Jucems nº 50 (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 avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro André Mário Araújo Jucems nº 50 (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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Vara Cível da Comarca de
Rio Brilhante /MS

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, 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, o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Aldorindo Medeiros Terra - CPF nº 446.918.311-34**, seu cônjuge se casado for, da executada e coproprietária do bem **Susana de Fatima Montanha Medeiros - CPF nº 448.115.191-91**, seu conjugue se casado for, o credor hipotecário **Arysta Lifescience do Brasil Indústria Química e Agropecuária Ltda. - CNPJ nº 62.182.092/0001-25**, o 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, Sandra Giuliani Bortolotto, Chefe de Cartório, conferi.

Rio Brilhante/MS, 31 de maio de 2023.

Cezar Fidel Volpi.
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)