EDITAL ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Processo nº 0800299-44.2022.8.12.0007
Classe: Cumprimento de Sentença
Exequente: Aleandro Dias dos Santos
Executado: Florismar Barbosa de Moraes e outro

1) CESAR JÚNIOR DE BRITO, Corretor, regularmente inscrito na CRECI sob o nº 6689, localizado na Rua Joaquim Balduíno de Souza, nº 740, Centro, Cassilândia/MS, e-mail cesar.debrito@hotmail.com, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a **VENDA** na modalidade **ELETRÔNICA,** e AUTORIZADO pela r. Decisão de fls. 243/244 dos autos, através do *website* www.cesarbritoleiloes.com.br, com o **PRIMEIRA OFERTA**, encerrando-se dia **04 DE MARÇO DE 2026, 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 **SEGUNDA OFERTA**, no prazo de 60 dias, com término dia **04 DE MAIO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL),** ocasião em que o bem será vendido em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **80% do valor da avaliação**, conforme Decisão de fls. 243/244 dos autos, de 06 de novembro de 2025.

1.1 – Sobrevindo propostas nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento da alienação será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novas propostas (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

DESCRIÇÃO DOS BENS: Uma fazenda, com área total de 60,36,08has, localizada na "Fazenda Morrinhos", na cidade de Cassilândia/MS. O bem possui as seguintes benfeitorias: 01) uma casa em alvenaria, composta por três quartos, uma sala, uma cozinha, dois banheiros e uma garagem, a construção é simplies, coberta com telhas de amianto, forro em madeira, piso em cerâmica e banheiro simples; 02) uma casa em alvenaria, composta por um quarto, um banheiro, uma cozinha, uma área, sendo uma construção simples, coberta em telhas de amianto, forro em madeira (exceto a área que não há forro), piso em cerâmica (corpo do imóvel) e área com piso rústico; as duas residências são envoltas em um pequeno pomar e cercadas com cercas de arame liso; 03) no fundo das casas há um pequeno compartimento em placas de cimento, bem simples, que serve como despensa/depósito de ferramentas; 04) um curral em madeira e cordoalha com três divisões, tronco e embarcadouro, parcialmente coberto com estrutura metálica e telhas em zinco e um pequeno cômodo em placas de cimento para guardar o tanque de resfriamento; 05) onze divisões de pastos formados; 06) abastecimento de água composto por duas captações de água de propriedades vizinhas, sendo uma roda de água e a outra uma pequena turbina e dentro da propriedade ma pequena represa, captações essas, que abastecem toda a propriedade, sede residenciais e pastos. O imóvel possui área de Reserva Legal de 20%, conforme AV-3 da matrícula. INCRA nº 909.025.018.457-5; NIRF nº 2.486.881-7. Registro anterior nº 8.969. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matrículado sob o nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

VALOR DA AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 2.112.628,00 (dois milhões, cento e doze mil e seiscentos e vinte e oito reais)**, tendo em vista que cada hectare corresponde a R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 230/231 dos autos, realizado em 17 de janiero de 2024.

ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser vendido, constam os seguintes ônus:

1) Hipoteca cedular de 1º grau, em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Cassilândia/MS – CNPJ nº 00.000.000/1123-13, conforme R-4 da matrícula nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

2) Hipoteca cedular de 2º grau, em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Cassilândia/MS – CNPJ nº 00.000.000/1123-13, conforme R-5 da matrícula nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

3) Hipoteca cedular de 3º grau, em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Cassilândia/MS – CNPJ nº 00.000.000/1123-13, conforme R-6 da matrícula nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

4) Hipoteca cedular de 4º grau, em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Cassilândia/MS – CNPJ nº 00.000.000/1123-13, conforme R-7 da matrícula nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

5) Penhora, extraída dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0800537-34.2020.8.12.0007, em que Aleandro Dias dos Santos move contra Edmundo Garcia de Morais e outra, perante o Juizado Especial Adjunto da Comarca de Cassilândia/MS, conforme R-8 da matrícula nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

6) Penhora, extraída dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0800959-38.2022.8.12.0007 em que Aleandro Dias dos Santos move contra Edmundo Garcia de Morais e outra, perante o Juizado Especial Adjunto da Comarca de Cassilândia/MS, conforme R-9 da matrícula nº 10.605, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

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

2. – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.cesarbritoleiloes.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. **2.3 –** O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Florismar Barbosa de Moraes – CPF nº 562.378.201-91 e Edmundo Garcia de Morais – CPF nº 048.924.371-15, conforme o Termo de Penhora de fls. 155 dos autos, realizado em 07 de novembro de 2023.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 18.777,44 (dezoito mil, setecentos e setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos),** conforme Planilha de Débitos Judiciais de fls. 221/222 dos autos, atualizado até setembro de 2024.

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, após a homologação, 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). **7.3 – O pagamento deve se dar em espécie, com pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor, admitindo-se o parcelamento do restante em até 12 parcelas mensais, caso em que as prestações devem ser corrigidas mês a mês pelo INPC. Em caso de parcelamento, deverá o arrematante garantir o pagamento por hipoteca do próprio bem arrematado, conforme Decisão de fls. 243/244 dos autos, de 06 de novembro de 2025.**

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO CORRETOR: A comissão devida ao corretor pelo arrematante será no percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da alienação, 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 corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da proposta ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da proposta ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o corretor 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 das ofertas – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o corretor 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). **8.5** – 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 propostas para a primeiro abertura das ofertas (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 Corretor Cesar Júnior de Brito, CRECI nº 6689.**8.7 – REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a abertura da coleta de propostas para o primeira venda (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 a venda, 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 Corretor Cesar Júnior de Brito, CRECI nº 6689 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).**8.8 – ACORDO:** A partir da abertura da coleta de propostas para a primeira venda (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da venda, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, devido ao Corretor Cesar Júnior de Brito, CRECI nº 6689 (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 corretor 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 corretor estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento da venda até o dia anterior a venda, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois da venda judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, as propostas 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, as propostas 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** – 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).

Fica desde logo intimado o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Edmundo Garcia de Morais – CPF nº 048.924.371-15**, seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem **Florismar Barborsa de Moraes – CPF nº 562.378.201-91**, a terceira interessada empresa **Ishikawa e Cia Ltda – CNPJ 15.929.045/0001-12**, por meio de seu representante legal, o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A, agência de Cassilândia/MS – CNPJ nº 00.000.000/1123-13**, 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 da constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da Lei.

Cassilândia (MS), 3 de fevereiro de 2026.

Cesar Júnior de Brito
CORRETOR
CRECI sob o nº 6689
(assinado por certificação digital)

gov.br
Documento assinado digitalmente
CESAR JUNIOR DE BRITO
Data: 03/02/2026 10:37:36-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br