Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande/MS
3ª Vara Bancária

EDITAL DE LEILÃO - BENS IMÓVEIS

Processo nº 0841804-48.2013.8.12.0001
Classe: Cumprimento de Sentença
Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Campo Grande e Região - SICREDI Campo Grande/MS
Executados: Claudiney Casarotto Balan

O Dr. César Catilho Marques, Juiz de Direito da 3ª Vara Bancária da Comarca de Campo Grande (MS), com endereço Rua da Paz nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco II, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3600, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-varas.bancarias@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, n° 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 – 27 DE ABRIL DE 2026 ÀS 10:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)
2º LEILÃO – 27 DE ABRIL DE 2026 ÀS 15:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

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 inicio no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, **com término às 10:00 horas (09:00 horário local) do dia 27 DE ABRIL DE 2026**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lanço, 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 **27 DE ABRIL DE 2026, 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. 447/448, de 01 de dezembro 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 DO BEM: Um quinhão de terras de nº 14, com área total de 22ha, localizado no Prolongamento da Estrada EW-02 (distância 0KM), na Zona Rural do município de Campo Grande/MS, com distância de aproximadamente 6km do anel rodoviário BR-163, logo atrás do loteamento Chácara dos Poderes. O bem possui uma casa sede edificada em alvenaria, cobertura de fibrocimento, rebocada, pintada, com várias divisões internas e em precário estado de conservação, tendo uma área aproximada de 200m²; uma Pocilga de alvenaria, coberta com fibrocimento, tijolo cerâmico sem reboco, também em precário estado de conservação com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR CASTILHO MARQUES, liberado nos autos em 16/03/2026 às 14:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0841804-48.2013.8.12.0001 e código Qx2hapGd.

aproximada de 130m²; um galpão de alvenaria, cobertura de fibrocimento, tijolo cerâmico sem reboco, em precário estado de conservação, com área aproximada de 30m². Registro Anterior: 4.952. Este bem está matriculado sob o nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)** conforme Laudo de Avaliação de fls. 433, de 10 de março de 2025.

ÔNUS: Sobre o bem imóvel matrícula nº 121.612 a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Penhora em favor de Alfredo de Oliveira, conforme AV-01 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
2) Hipoteca de primeiro grau em favor de Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande – CNPJ nº 03.042.597/0001-25, conforme R-09 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
3) Hipoteca de segundo grau em favor de Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande – CNPJ nº 03.042.597/0001-25, conforme R-10 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
4) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0841777-65.2013.8.12.0001, em que Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 3ª Vara Cível Residual de Campo Grande/MS, conforme R-11 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
5) Ação de execução extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800739-39.2014.8.12.0001, em que Banco Bradesco S.A move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 16ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-12 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
6) Ação de execução extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800741-09.2014.8.12.0001, em que Banco Bradesco S.A move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 16ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-13 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
7) Ação de execução extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0836674-772013.8.12.0001, em que Itaú Unibanco S.A move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-14 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
8) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0841774-13.2013.8.12.0001, em que Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande move contra Claudiney Casarotto Balan, perante o 14º Ofício Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-15 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
9) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0841786-27.2013.8.12.0001, em que Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 5ª Vara Cível Residual da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-16 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR CASTILHO MARQUES, liberado nos autos em 16/03/2026 às 14:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0841804-48.2013.8.12.0001 e código Qx2hapGd.

10) Arresto extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0832727-44.2015.8.12.0001, em que Banco Bradesco S.A move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-17 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
11) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800742-91.2014.8.12.0001, que Banco Bradesco S.A move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 2ª Vara de Execução de T´tulo Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes, conforme R-18 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
12) Ação de execução extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0810420-86.2021.8.12.0001, em que Cláudia Nagalis Barbosa move contra Claudiney Casarotto Balan, conforme AV-19 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
13) Indisponibilidade de bens extraída dos autos 0024316-10.2019.5.24.0005, movido perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-20 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
14) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0841804-48.2013.8.12.0001, que Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 3ª Vara Bancária da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-21 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
15) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0841768-06.2013.8.12.0001, que Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-22 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
16) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0832727-44.2015.8.12.0001, que Banco Bradesco S.A move contra Claudiney Casarotto Balan, perante a 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, conforme R-23 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
17) Indisponibilidade de bens extraída dos autos 0842574-41.2013.8.12.0001, movido perante a 2ª Vara Bancária da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-24 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.
18) Indisponibilidade de bens extraída dos autos 0818201-04.2017.8.12.0001, movido perante a 1ª Vara Bancária da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-25 da matrícula nº 121.612, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Sobre o imóvel a ser leiloado não constam nos autos informações acerca de eventuais débitos tributários.
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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR CASTILHO MARQUES, liberado nos autos em 16/03/2026 às 14:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0841804-48.2013.8.12.0001 e código Qx2hapGd.

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 visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Consta que o executado **Claudiney Casarotto Balan** é o fiel depositário do bem, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel de fls. 377, de 01 de junho de 2023.

4) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$29.290,53 (vinte e nove mil e duzentos e noventa reais e cinquenta e três centavos)** conforme Memória Discriminada de fls. 245, ataulizado em 09/07/2020.

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."

5) 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).

6) 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. **6.1** – 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **6.2** – 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. **6.3** – 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). **6.5** – 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).

6.6 – 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR CASTILHO MARQUES, liberado nos autos em 16/03/2026 às 14:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0841804-48.2013.8.12.0001 e código Qx2hapGd.

6.7 – 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 Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

6.8 – 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 devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

7) 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 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 **Claudiney Casarotto Balan – CPF nº 017.284.109-75,** seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário **Cooperativa de Crédito Livre Admissão de Associados de Campo Grande e Região – SICREDI Campo Grande – CNPJ nº 03.042.597/0001-25,** por meio de seu representante legal, e ainda, os eventuais: coproprietários;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR CASTILHO MARQUES, liberado nos autos em 16/03/2026 às 14:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0841804-48.2013.8.12.0001 e código Qx2hapGd.

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, Jocimara Pinheiro de Souza, Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande (MS), 16 de março de 2026.

César Castilho Marques
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR CASTILHO MARQUES, liberado nos autos em 16/03/2026 às 14:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0841804-48.2013.8.12.0001 e código Qx2hapGd.