EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo n° 0026294-24.1996.8.12.0001
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Banco Sistema S.A.
Executados: Fabian George Rodrigues Leite e Jarbas Leite Fernandes

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. 1004/1010, 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** por prazo de 30 dias corridos, encerrando-se dia **11 DE DEZEMBRO 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 **18 DE DEZEMBRO 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 **50% do valor da avaliação atualizada,** conforme Decisão de fls. 1004/1010, de 20 de agosto de 2025.

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 Fazenda, com área total de 198,74,59ha (cento e noventa e oito hectares, setenta e quatro ares e cinquenta e nove centiares), denominada como "Fazenda do Sossego", localizada na região do "Ariranha", em Alto Taquari/MT. O acesso a área se dá pela Rodovia MT 100, no sentido a Alto Taquari/MT, a uns 30km, nas proximidades do Córrego do Sapo, virando a direita, seguindo por esta estrada aproximadamente 05km, ali virando-se a esquerda e seguindo a uns 70km, onde encontra-se uma Escola Municipal, continuado por mais uns 30km, possui ali uma ponte de madeira e seguindo mais uns 04km, possui ali uma bifurcação, a qual virando à esquerda em uma estrada bem ruim está localizada a Fazenda do Carlinhos, em seguida a propriedade de um pastor de Alto Taquari/MT, seguindo está a fazenda do Sr. Dácio, seguindo encontra-se a Fazenda de Dr. Aparecido, e finalmente chega-se a Vila denominada de "Colônia do Ariranha", estando localizada a 07km da referida vila. O imóvel não possui benfeitorias, as terras da região são arenosas, utilizadas apenas para pastagens. O bem imóvel a ser leiloado está matriculado sob nº 3.396, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alto de Araguaia/MT.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.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.

3) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos a nomeação do fiel depositário do bem imóvel a ser leiloado.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 1.980.000,00 (um milhão e novecentos e oitenta mil reais),** conforme consta no auto de avaliação de fls.926, realizada em 07 de agosto de 2023. **OBSERVAÇÃO**: o valor da avaliação do imóvel a ser leiloado será atualizado pela **variação de IGPM-**

FGV, conforme Decisão de fs. 1004/1010, de 20 de agosto de 2025.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Ação de Execução de Título Extrajudicial extraída dos autos nº 0001001-52.1996.8.12.0001, em que Banco Bamerindus dos Brasil S/A move em face de Paranatinga Comércio de Madeiras LTDA e outros, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, conforme AV-03 da matrícula nº 3.396, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Alto de Araguaia/MT.

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

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de **R$ 921.148,48 (novecentos e vinte e um mil, cento e quarenta e oito reais e quarento e oito reais),** conforme Demonstrativo de Débito Vencido de fls. 1002 dos autos atualizado até 24 de junho de 2025.

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."

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:
i)À vista – mediante depósito judicial, no prazo de 05(cinco) dias, contados da decisão que deferir/homologar aproposta vencedora; ii) Parcelado 1 – para bens adquiridos pelo valor de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais). Deverá ser feito umdepósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta àvista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze)parcelas mensais, acrescidas de correção monetária peloINPC, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta)dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora; iii) Parcelado 2 – para bens adquiridos pelo valor superior aR$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Deverá ser feito umdepósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta àvista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta)parcelas mensais, acrescidas de correção monetária peloINPC, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta)dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexadormonetário do mês anterior. Poderá o proponente optar, casoqueira, pela adoção dos critérios estabelecidos no incisoanterior (Parcelado 1), conforme Interlocutória de fls. 1004-1010.
Se a venda for concretizada a prazo, na carta de alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil, conforme Decisão de fls. 1004/1010 de 20 de agosto de 2025.
Na hipótese de atraso no pagamento das parcelas da arrematação por mais de 05 dias, incidirá multa de 10% sobre o valor das parcelas vencidas e vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), sem prejuízo da análise de eventual pedido de resolução, conforme Decisão de fls. 1004/1010 de 20 de agosto de 2025.
No caso de atraso por mais de 30 dias no pagamento de qualquer das parcelas, o arrematante será considerado remisso, ficando o leiloeiro autorizado a contatar o proponente com 2º maior lance a fim de que manifeste seu interesse na arrematação, salientando que, para esse fim, será considerado o último lance ofertado antes de eventual disputa direta com o interessado remisso, conforme Decisão de fls 1004/1010, de 20 de agosto de 2025.

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 do acordo ou da avaliação, o que for menor. **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/TJMSnº 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 5% (cinco 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 5% (cinco 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 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).

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 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/TJMSnº 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, peloarrematante

e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinaturado arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017). **9.8.** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

Ficam desde logo intimados o executado e proprietário do bem **Jarbas Leite Fernandes – CPF nº 106.595.281-34**, seu cônjuge **Marluci Dantas de Almeida – CPF 322.647.121-04**, o executado **Fabian George Rodrigues Leite – CPF nº 338.856.721-20**, seu cônjuge **Sônia Tereza de Almeida Fernandes – CPF 105.077.521-04** 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 do bem, poderá 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 §1ºdo 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 na forma da Lei.

Campo Grande (MS), 7 de novembro de 2025.

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

MOUZAR BASTON FILHO:07158308804

Assinado de forma digital por MOUZAR BASTON FILHO:07158308804
Dados: 2025.11.07 14:41:00 -03'00'