Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica/MS
2ª Vara/Ofício Cível

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0801145-36.2014.8.12.0009
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Olímpio Macedo de Jesus e outra
Executados: José André Nunci e outra

O Dr. Vinícius dos Anjos Borba, Juiz de Direito da 2ª Vara/Ofício Cível da Comarca de Costa Rica/MS, com endereço na Rua José Pereira da Silva, 405, Jardim Santos Dummont - CEP 79550-000, Costa Rica/MS - E-mail: csr-2v@tjms.jus.br

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Marcos Rodrigo Custódio Soares, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 62, endereço Rua Joaquim Balduíno de Souza, 740, Centro, CEP 79.540-000 em Cassilândia/MS, e-mail sac@custodioleiloes.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 – 27 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 12:00 HORAS (11:00 HORÁRIO LOCAL)
2º LEILÃO – 27 DE FEVEREIRO DE 2026, 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.custodioleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no dia útil subsequente ao da Certidão de Afixação do Edital e **término do dia 27 DE FEVEREIRO DE 2026 às 12:00 horas (horário de Brasília),** onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lanço, 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** seminterrupção e com **término no dia 27 DE FEVEREIRO DE 2026, às 15:00 horas (horário de Brasília),** ocasião em que obem 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 (Art. 843, § 1º e § 2º, do CPC).**
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: Parte ideal de 50% de uma Fazenda denominada "Fazenda Cascatinha do Indaiá", com área total de 928,76,16ha (novecentos e vinte e oito hectares, setenta e seis ares e dezesseis centiares), no município de Chapadão do Sul/MS. O imóvel possui 650ha de hectares de área produtiva, formada em lavoura, com as seguintes benfeitorias: uma casa com três quartos, duas salas, uma cozinha, um banheiro, com piso de cerâmica coberto com telha de Eternit; um barracão aberto medindo aproximadamente 12x2m, um barracão fechado medindo aproximadamente 14x2m e um curral medindo aproximadamente 12x20m, com seus limites e confrontações descritos na matrícula. Registro Anterior: 12.404. CCIR: 909.041.031.933-2. NIRF: 1.075.899-2. Imóvel cadastrado na Receita Federal sob o nº 10755899-2. Este bem está matrícula sob o n° 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estarão no endereço eletrónico www.custodioleiloes.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 de o 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DOS ANJOS BORBA, liberado nos autos em 19/12/2025 às 17:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801145-36.2014.8.12.0009 e código oCv4EApl.

(arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Os depositários do bem imóvel a ser leiloado são os Srs. Executados **José André Nuni – CPF nº 002.647.808-09** e **Neide Aparecida Martins Nunci – CPF nº 102.824.458-46**, conforme Termo de Penhora – Bem Imóvel, fls. 860, de 28 de maio de 2024.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da parte ideal de 50% do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 26.504.050,00 (vinte e seis milhões e quinhentos e quatro mil e cinquenta reais)**, conforme Laudo de Avaliação, fls. 874/875, de 18 de junho de 2024, devidamente homologado em Decisão de fls. 917/920, de 04 de junho de 2025.

5) ÔNUS: Acerca do bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Hipoteca de primeiro grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-04 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
2) Hipoteca de segundo grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-05 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
3) Hipoteca de terceiro grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-06 da matrícula nº nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
4) Hipoteca de quarto grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-07 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
5) Hipoteca de quinto grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-08 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
6) Hipoteca de sexto grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-09 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
7) Hipoteca de sétimo grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-10 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
8) Hipoteca de oitavo grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-11 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
9) Hipoteca de nono grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-12 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
10) Hipoteca de décimo grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-13 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
11) Hipoteca de décimo primeiro grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-14 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
12) Hipoteca de décimo segundo grau em favor de HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, conforme R-15 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
13) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 3000082-55.2013.8.26.0541, em que HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo move contra Neide Aparecida Martin Nunci e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Fé do Sul/ SP, conforme R-17 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
14) Adjudicação de 05,00,17ha da área total do imóvel, extraída dos autos nº 0800783-25.2011.8.12.0046,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DOS ANJOS BORBA, liberado nos autos em 19/12/2025 às 17:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801145-36.2014.8.12.0009 e código oCv4EApl.

conforme AV-19 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
15) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0002870-98.2010.8.26.0541, em que Kirton Bank S.A – Banco Múltiplo move contra José André Nunci e outros, perante a 1ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, conforme R-22 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.
16) Penhora de 50% do imóvel, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0801145-36.2014.8.12.0009, em que Olímpio Macedo de Jesus move contra José Andé Nunci e outra, perante a 2ª Vara da Comarca de Costa Rica/MS, conforme R-23 da matrícula nº 0331, Livro n°2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadõ do Sul/MS.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respetivo 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$ 17.106.911,50 (dezessete milhões e cento e seis mil e novecentos e onze reais e cinquenta centavos), conforme Resumo, de fls. 980, atualizado até 06 de outubro de 2025.

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 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 respetivos. **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 –** 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). **8.4 –** 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 Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DOS ANJOS BORBA, liberado nos autos em 19/12/2025 às 17:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801145-36.2014.8.12.0009 e código oCv4EApl.

percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62 (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 do acordo ou da avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62 (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/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, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (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 e depositários do bem **José André Nunci – CPF nº 002.647.808-09** e **Neide Aparecida Martins Nunci – CPF nº 102.824.458-46**, seus cônjuges se casados forem, dos coproprietários do bem **Florival Antônio Nucci – CPF nº 888.946.908-06,** seu cônjuge **Maria de Lourdes Morales Nucci – CPF nº 224.087.758-84,** o credor hipotecário **HSBC Bank Brasil S.A – Banco Múltiplo – CNPJ nº 01.701.201/0001-89,** 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 tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados 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, poderão remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados 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 e afixado na forma da Lei. Eu, Joselene Vilela Costa de Brito, Chefe de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DOS ANJOS BORBA, liberado nos autos em 19/12/2025 às 17:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801145-36.2014.8.12.0009 e código oCv4EApl.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica/MS
2ª Vara/Ofício Cível

Cartório, conferi.

Costa Rica/MS, 19 de dezembro de 2025.

Vinícius dos Anjos Borba
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Rua José Pereira da Silva, 405, (67) 3247-1013, Jardim
Santos Dummont - CEP 79550-000, Fone: (67) 3247-1389, Costa Rica/MS - E-mail: csr-2v@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DOS ANJOS BORBA, liberado nos autos em 19/12/2025 às 17:13 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801145-36.2014.8.12.0009 e código oCv4EApl.