Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Itaporã
Vara Única

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0800494-41.2019.8.12.0037
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Eurides Carlos Rocha
Executados: José Augusto Bordin Inocêncio e outros

O Dr. Evandro Endo, Juiz de Direito da Vara Única de Comarca de Itaporã/MS, com endereço na Av. São José, 02, Centro - CEP 79890-000, Itaporã/MS, Fone: (67) 3451-1560, E-mail: ita-1v@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. 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 – 06 DE OUTUBRO DE 2025, ÀS 11:00 HORAS (10:00 HORÁRIO LOCAL)
2º LEILÃO – 06 DE OUTUBRO 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.custodioleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no dia útil subsequente ao da Afixação da Certidão do Edital no local de costume e término do dia **06/10/2025 às 11:00 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** sem interrupção e com término no dia **06/10/2025, às 15:00 horas (horário de Brasília)**, 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. 299/300, de 26 de maio de 2025.
1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data subsequente ao da Afixação da Certidão do Edital no local de costume.
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 1 ha e 4.100m² de um Imóvel Rural, de uma área maior de 31 ha e 5.625 m², localizado na BR 163, Km 295, Zona Rural, lote n° 57, quadra n° 13, CEP 79880-000 - denominado Sítio Inocêncio, na cidade de Douradina/MS. O imóvel possui terras pastais e lavradias, fácil acesso á energia, rodovias e a sede do município de Douradina/MS. Registro anterior: 33.152. Este bem está matrícula sob o n° 1.736, livro n°2, do Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS. CIRG/MS: 2.324.741. INCRA n° 913.065.061.778-2. Reserva Legal na AV-08 e AV-11.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estarão no endereço eletrônico 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 (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 150.000,00 (cento e**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO ENDO, liberado nos autos em 27/08/2025 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800494-41.2019.8.12.0037 e código A1yw8KYe.

mil reiais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 289, de 14 de março de 2025.
4) DEPOSITÁRIO: O depositário do bem imóvel é **José Augusto Bordin Inocêncio**, conforme Termo de Penhora de Fls. 80, de 07 de dezembro de 2021.

5) ÔNUS: Acerca do bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Penhora de 50% de área, extraída dos autos de Carta Precatória, processo n° 037.09.000519-4, em que Santana Comércio de Insumos Agropecuária LTDA. – EPP move contra José Augusto Bordim Inocêncio, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-16 da matrícula n° 1.736, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS;

2) Penhora de 1ha, extraída dos autos de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, processo n° 037.11.100101-0, em que Parati Armazéns Gerais LTDA. move contra José Augusto Bordim Inocêncio e outros, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-17 da matrícula n° 1.736, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS;

3)Arrematação de uma fração ideal de 1 ha, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n° 0803009-95.2012.8.12.0101, em favor do arrematante Fernando Barraca de Jesus Mequi, perante a 1° Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de dourados/MS, conforme R-20, da matrícula n° 1.736, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS;

4) Adjudicação de uma fração ideal de 3 ha e 4.100m², extraído dos autos de Processo de Execução, processo n° 0003480-34.2004.8.12.002, em favor do adquirente Almir Vieira de Matos, perante a 4° Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-21, da matrícula n° 1.736, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS;

5) Arrematação de uma fração ideal de 1 ha, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0100101-41.2011.8.12.0037, em favor do arrematante Alessandro Magno Lima de Albuquerque, perante a Vara Única da Comarca de Itaporã/MS, conforme R-23, da matrícula n° 1.736, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Itaporã/MS.

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 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: O valor da divida no processo é de **R$173.251,38 (cento e setenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos)** conforme Planilha de Débitos Judiciais de fls. 316, de 26 de junho 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO ENDO, liberado nos autos em 27/08/2025 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800494-41.2019.8.12.0037 e código A1yw8KYe.

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 –** 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/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 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 percentual de 2% (dois 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 2% (dois 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO ENDO, liberado nos autos em 27/08/2025 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800494-41.2019.8.12.0037 e código A1yw8KYe.

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 o executado e proprietário do bem **José Augusto Bordin Inocêncio - CPF n° 357.021.921-68,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Janete Lorente Fernandes Inocêncio - CPF n° 729.028.091-15,** a executada **Luiza Carlos da Costa - CPF n° 690.515.421-00**, os coproprietários do bem **Agnaldo Santos - CPF n° 107.282.101-00,** seu cônjuge **Maria Negreli Santos - CPF n° 385.667.961-87; e Silvana Gomes do Santos – CPF n° 776.266.301-06**, seu cônjuge **José de Souza Silva – CPF n° 404.755.731-53**, 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 §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, Débora Regina Nogueira Perin, Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande/MS, 27 de August de 2025.

Evandro Endo
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO ENDO, liberado nos autos em 27/08/2025 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800494-41.2019.8.12.0037 e código A1yw8KYe.