



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

Alienação Fiduciária - Lei nº 9.514/1997

O Leiloeiro Público Oficial **Maurício Sambugari Appolinário**, inscrito na JUCEMS sob nº 48, na forma da Lei Federal nº 9.514/1997, faz saber, por meio do presente Edital, que devidamente autorizado pela **Credora Fiduciária - Cooperativa de Crédito Sicoob Uni Sul - MS**, inscrita no CNPJ/MF nº 37.554.441/0001-45; nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva nº 47850, firmada entre a Credora Fiduciária e o **Devedor Fiduciante - José Carlos Chaves**, inscrito no CPF/MF nº 203.235.651-15, a **Garantidora Fiduciante - Renata Cesário Chaves**, inscrita no CPF/MF nº 008.354.188-80, os **Avalistas - Paulo Roberto Bertoletto**, CPF/MF nº 002.851.808-00, **e seu cônjuge Maria Angelica Rodrigues Bertoletto**, CPF/MF nº 305.603.221-00, **Rubson Rodrigues Junior**, CPF/MF nº 003.813.341-55, **e seu cônjuge Fernanda Alves Luiz Rodrigues**, CPF/MF nº 009.977.521-22; promoverá os 1º e 2º Leilões Públicos na modalidade exclusivamente eletrônica do imóvel adiante descrito, com propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, nas datas, horários e local abaixo.

1. DATAS, HORÁRIOS, VALORES E LOCAL DOS LEILÕES:

- **1º Leilão: 23 de fevereiro de 2026**, com encerramento a partir das 15h.

Lance mínimo: R\$ 5.026.000,00 (cinco milhões e vinte e seis mil reais), correspondente ao valor de avaliação convencionado entre as partes.

Se no primeiro leilão público, não houver lance igual ou superior ao valor de avaliação, será realizado o segundo leilão.

- **2º Leilão: 26 de fevereiro de 2026**, com encerramento a partir das 15h.

Lance mínimo: R\$ 2.482.194,90 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, cento e noventa e quatro reais e noventa centavos), correspondente ao valor constituído pela dívida, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (se houver), atualizado até 07 de janeiro de 2026, na forma do art. 27, § 2º da Lei nº 9.514/1997.

• **Local da realização dos leilões:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, por meio de lances no sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br.

• Todos os horários estipulados neste edital, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



2. BEM OBJETO DO LEILÃO:

2.1. Descrição do imóvel: Uma área de terras pastais e lavradas no imóvel rural denominado "Fazenda Itavera", situado no Município de Laguna Carapã, na comarca de Dourados - MS, medindo a área de 50,2600 Ha (cinquenta hectares e vinte e seis ares), com a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-7, deste, segue confrontando com terras da Fazenda Itavera, propriedade de José Carlos Chaves, com o rumo de 01°52'21" NE e distância de 600,27 metros até encontrar o marco M-08; deste segue confrontando com terras da Fazenda Nova Canada, propriedade de Roquo Latroni, com o rumo de 83°15" SE e distância de 945,81 metros até encontrar o marco M-09, esta cravado na margem direita do córrego Santa Rosa; deste segue por diversos rumos e distâncias até encontrar o marco M-10, este cravado na confluência do Córrego Santa Rosa com o Córrego Santo Antônio; deste último, segue por sua margem esquerda, por diversos rumos e distâncias até encontrar o marco M-11; deste, segue com o Córrego Santo Antônio, ainda por sua margem esquerda, por diversos rumos e distâncias até encontrar o marco M-7, ponto inicial da descrição deste perímetro." Memorial descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Paulo Eduardo Martins - CREA 5370/D-MS ART nº 11375923. O referido imóvel está registrado sob a matrícula imobiliária nº 1.870, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Dourados/MS. Matrícula anterior: Matrícula nº 113.220, aberta em 26/03/2015, livro 2 da 1ª Circunscrição da cidade de Dourados/MS. **Informação constante na matrícula imobiliária: Averbação nº 01 - Reserva legal de 20% da área**, onde não é permitido corte raso ou destinada a reposição florestal. **Registro no CAR (em conjunto com outros imóveis rurais de propriedade do devedor):** MS-5005251-38F1.0315.1647.46DE.8B87.DBC1.3393.8EE8. **Código do imóvel rural no INCRA (constante na Averbação nº 07 da matrícula imobiliária):** 913.154.014.443-5. **Cadastro na Receita Federal - CIB/NIRF:** 5.953.002-2. **Observações:** Os cadastros na Receita Federal, INCRA e CAR estão em conjunto com outros imóveis rurais de propriedade do devedor fiduciante. Eventual necessidade de individualização dos cadastros junto aos órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. Caso haja eventual divergência e/ou desatualização nos números de cadastro informados acima, caberá ao arrematante a regularização.

2.2. Débitos: INCRA: Não há débitos, conforme CCIR emitido em 20/11/2025. Código do imóvel no INCRA: 913.154.014.443-5. **ITR - Receita Federal do Brasil:** Há débitos no valor de R\$ 5.713,50 conforme ITR emitido em 29/09/2023, sujeito à atualizações futuras. **CIB/NIRF - Número do Imóvel na Receita Federal:** 5.953.002-2. **Observação:** Eventuais débitos pendentes, relativos à

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



tributos, taxas ou encargos anteriores à arrematação, ainda que não mencionados no edital de leilão, serão de responsabilidade do arrematante.

2.3. Ônus: Constatam os seguintes ônus na matrícula imobiliária:

- **Av. 04/1.870** - em 24/10/2024 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - autos nº 0810895-34.2024.8.12.0002 - Execução de Título Extrajudicial, movido por Ciarama Insumos Ltda. contra José Carlos Chaves, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS;

- **Av. 05/1.870** - em 02/04/2025 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - autos nº 5000733-18.2025.8.24.0079 - Ação de Execução de Título Extrajudicial, movido por Farenzena Serralheria e Ferragens Ltda contra José Carlos Chaves, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Videira - SC;

- **Av. 06/1.870** - em 04/07/2025 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - autos nº 0802918-54.2025.8.12.0002 - Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por Taurus Distribuidora de Petróleo Ltda. contra José Carlos Chaves, em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações da Comarca de Dourados - MS.

2.4. Estado de ocupação do imóvel: Imóvel ocupado. A desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/1997.

3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

3.1. O arrematante pagará à vista, no prazo de 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, o valor correspondente ao lance ofertado, em moeda nacional, através de transferência bancária eletrônica (TED) ou PIX em favor da Credora Fiduciária, conforme instruções e dados bancários que serão encaminhados pelo leiloeiro após o término do leilão.

3.2. Sobre o valor da arrematação será acrescido 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro, a qual o arrematante deverá pagar à vista, em moeda nacional, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, via transferência bancária eletrônica (TED) ou PIX em favor da empresa organizadora do leilão, qual seja, Select Leilões Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO FIDUCIANTE:

4.1. É assegurado ao Fiduciante até a data da realização do segundo leilão o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos, conforme disposto nos parágrafos 2º-B e 3º da Lei nº 9.514/1997, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

4.2. O Fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo encaminhar prévia manifestação formal do interesse ao e-mail contato@selectleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais.

4.3. É dever do Fiduciante o pagamento da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% do valor da aquisição, via transferência bancária eletrônica (TED) ou PIX em favor da empresa organizadora do leilão, qual seja, Select Leilões Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4.4. Apresentados os respectivos comprovantes de pagamento, eventuais lances anteriormente ofertados serão considerados nulos e ocorrerá a imediata suspensão do leilão. Portanto, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

5. CADASTRO PARA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

5.1. Poderão participar do presente leilão, pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

5.2. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar com antecedência de até 24h do leilão no site www.selectleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados, preencher corretamente os dados cadastrais e anexar cópia dos seguintes documentos, os quais serão submetidos à análise prévia para liberação do cadastro:

5.2.1. Pessoas físicas: RG e CPF, inclusive do cônjuge, se casado; Certidão de casamento e pacto, se casado; Comprovante de residência atualizado; Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso;



5.2.2. Pessoas jurídicas: CNPJ; Ato Constitutivo e alterações; CPF e cédula de identidade do representante e demais sócios; Comprovante de endereço atualizado; Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

5.3. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.4. Os lances oferecidos não garantem direitos ao participante em caso de não recebimento do lance pela leiloeira, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível reclamação a esse respeito.

5.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo comprador da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital.

6. CONDIÇÕES DE VENDA:

6.1. Disposições gerais sobre a aquisição dos imóveis: As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante não terá direito a exigir da credora fiduciária nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

O Leiloeiro é um mero mandatário, um agente auxiliar do comércio, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades, de qualquer hipótese ou natureza, referente aos bens vendidos.

6.2. Posse e desocupação do imóvel: No caso de imóveis ocupados a desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei nº 9.514/1997.

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



6.3. Visitação do imóvel: Caso o imóvel esteja desocupado será possível a visitação mediante agendamento prévio com a equipe do leiloeiro. Caso o imóvel esteja ocupado a visitação não será de responsabilidade da credora fiduciária, tampouco do leiloeiro, cabendo ao interessado diligenciar no endereço do imóvel por sua conta, risco e responsabilidade.

6.4. Encerramento do leilão: Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário final de encerramento do leilão, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

6.5. Direito de preferência: Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis leiloados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. O detentor do referido direito deverá encaminhar prévia manifestação formal do interesse ao e-mail contato@selectleiloes.com.br. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito até a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 15 (quinze) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:

7.1. O arrematante é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; (iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; (v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; (viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

7.2. Cabe ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

7.3. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

7.4. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

7.5. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

7.6. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

7.7. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do arrematante, mesmo que não estejam anunciados na descrição do imóvel, não respondendo a vendedora – credora fiduciária, por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo arrematante.

7.8. Também correrão por conta do comprador todas as despesas e providências relativas a partir da aquisição do imóvel no Leilão, dentre outras as seguintes: Escritura pública, Registro público, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do imóvel, tais como demarcações, unificações, desmembramentos, regularizações e outras mais que se fizerem necessárias.

7.9. Imóveis rurais:

7.9.1. Cabe ao arrematante cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e se necessário, Providenciar o Cadastro Ambiental Rural - CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

7.9.2. Após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo ao VENDEDOR. Após o registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o COMPRADOR deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de "posse a justo título" para "área registrada".

7.9.3. Competirá exclusivamente ao COMPRADOR, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA.

7.9.4. O VENDEDOR não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação.

7.9.5. O COMPRADOR tem ciência de que a Escritura só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O VENDEDOR responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

7.9.6. Imóveis foreiros: No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição detalhada do lote, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do evento, de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel. O disposto acima se aplica ainda que a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel.

8. ATA DE LEILÃO:

8.1. Será elaborada a Ata de Leilão contendo para cada imóvel a descrição do bem, o valor do lance vencedor, valor pago e dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



8.2. O Termo de Arrematação é assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante. A assinatura do termo deverá ocorrer por meio de certificado digital padrão ICP-Brasil ou Gov.br. Na impossibilidade de assinatura do Termo de Arrematação com certificado digital ou Gov.br, deverá ser reconhecida a firma do comprador e enviada à SELECT LEILÕES, através dos Correios, no prazo de 03 dias a contar do envio pela SELECT LEILÕES.

8.3. A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para os imóveis, se for o caso.

9. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

9.1. Efetivado os pagamentos devidos, relativos à arrematação e comissão do leiloeiro, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) pela vendedora em até 60 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública).

9.2. Assinado o contrato, terá o arrematante o prazo de até 60 (sessenta) dias para encaminhar ao Tabelionato indicado pela credora, ora vendedora, a documentação necessária para que seja materializada a Escritura Pública de Compra de Venda do imóvel.

9.3. Por fim, materializado tal documento, o arrematante terá o prazo de até 90 (noventa) dias para materializar os respectivos registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Dentro do mesmo prazo, deverá o arrematante comprovar junto ao leiloeiro a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos, taxas e demais encargos ou obrigações.

10. DÉBITOS:

O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

11. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA:

11.1. Os lances são irrevogáveis e irretroatáveis, não podendo alegar o lançador qualquer problema técnico ou desconhecimento das regras do leilão. Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique os leilões, além de ser declarado inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro e vendedora – credora fiduciária, criminalmente estará o descumpridor / autor, sujeito aos Artigos 331 e 335 do Código Penal, servindo a ata do leilão documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências.

11.2. Para o caso de desistência ou descumprimento de qualquer dos pagamentos, civilmente estará o desistente / descumpridor sujeito à multa de 20% sobre o valor do arremate em favor da credora fiduciária e 5% sobre o valor do arremate em favor do leiloeiro, servindo a ata de leilão e certidão emitida pelo leiloeiro, como documentos hábeis para cobrança tanto na esfera extrajudicial quanto judicial, conforme regras ao Artigo 39 da Lei 21.981/32 e Artigo 188, inciso I do Código Civil. Para o caso de ter realizado pagamento parcial, seja da arrematação ou da comissão do leiloeiro, perderá qualquer direito à reembolso. As multas aqui previstas são devidas mesmo no caso de aplicação e ocorrência da cláusula 11.3.

11.3. Ainda, no caso de desistência ou descumprimento da obrigação pelo arrematante, em atenção ao princípio do aproveitamento de atos e procedimentos, bem como a fim de evitar danos, será declarado vencedor o próximo colocado, mediante comunicação do leiloeiro e registro em ata, o qual poderá declinar de sua preferência, passando oportunidade ao próximo melhor colocado, desde que obedecido o valor mínimo necessário para venda conforme a legislação determina.

11.4. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental; b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; c) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

11.5. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do COMPRADOR, a arrematação poderá ser cancelada e o VENDEDOR ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo COMPRADOR.

12. EVICÇÃO DE DIREITOS

12.1. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil a Credora Fiduciária responderá pela evicção de direitos no caso de decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o leilão ou título aquisitivo da Credora Fiduciária. A responsabilidade da Credora Fiduciária pela evicção será limitada a devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartorários, se houver.

12.2. A comissão do Leiloeiro Oficial será restituída diretamente pelo Leiloeiro Oficial, sempre mediante a apresentação dos respectivos comprovantes.

12.3. Não é conferido ao arrematante o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o arrematante não poderá exercer o direito de retenção.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Cumprindo a regra do parágrafo 2º-A, do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, foi enviada intimação através de correspondência ao devedor, avalistas e fiduciante, para os endereços constantes no contrato firmado dentre as partes, originário da dívida e consequente leilão. Ainda, notificado o devedor via e-mail, bem como realizou a publicação do extrato do edital por três vezes em jornal de circulação no local do imóvel, dando assim ampla, cristalina, irrestrita e total publicidade.

13.2. O leiloeiro reserva-se no direito de eventuais erros de digitação ou dados inseridos neste edital ou na plataforma de realização do leilão on-line, os quais não podem causar qualquer nulidade ao leilão, sendo plenamente passíveis de correção, antes, durante e depois do leilão. Eventuais erros ou divergências nas descrições dos imóveis não podem ser alegadas ou utilizadas como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



indenização, eis que cabe ao interessado diligenciar até o imóvel e órgãos públicos a fim de fazer o levantamento exato do imóvel ofertado em leilão.

13.3. O não exercício, pela Credora Fiduciária, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

13.4. Demais informações poderão ser obtidas pelo telefone (67) 99227-2760, pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br.

13.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Dourados - MS como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do presente edital. O arrematante obriga-se a acatar, de forma definitiva e irrecorrível as condições aqui estabelecidas, as quais são de conhecimento público.

Campo Grande - MS, 08 de janeiro de 2026.

MAURICIO
SAMBUGARI
APPOLINARIO:067458
52837

Assinado de forma digital
por MAURICIO SAMBUGARI
APPOLINARIO:06745852837
Dados: 2026.01.26 10:00:09
-03'00'

MAURÍCIO SAMBUGARI APPOLINÁRIO

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS nº 48

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666