



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS

Processo nº 0827231-53.2023.8.12.0001

Exequente: Edival Francisco Tavares

Executado: Olivito Nunes

Editais de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Olivito Nunes, CPF/MF nº 148.319.961-49, seu cônjuge Delarmina Lopes Nunes, CPF/MF nº 637.101.701-25, ambos com endereço na Rua José do Couto, 1039, Vila Nova, CEP 79925-210, Paranhos - MS e Chácara Vicente de Paula, lote 01, CEP 79925-000, Paranhos - MS; da terceira interessada Fundação Nacional dos Povos Indígenas - FUNAI Coordenação Regional Ponta Porã/MS (por se tratar de imóvel situado em área objeto de estudo de terra indígena), CNPJ/MF nº 00.059.311/0050-04, com endereço na Rua Guia Lopes, 1671, centro, CEP 79904-514, Ponta Porã - MS; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado no Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, indicado pelo exequente à fl. 166 dos autos, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 675.222,08 (seiscentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e oito centavos), conforme cálculo apresentado em 05/02/2026 às fls. 145-149 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **11 de maio de 2026** até **22 de junho de 2026**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor atualizado de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **30 de junho de 2026**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 60% do valor atualizado de avaliação.** A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

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,
CEP 80240-000 - (18) 997





2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Um imóvel rural denominado Fazenda Garça Branca, com área de 237,0834 hectares, dentro de um imóvel rural maior denominado "Porto Domingos", com área de 7.842 hectares, localizado no município de Paranhos, Comarca de Sete Quedas - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.415 do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Quedas - MS (registros anteriores: matrículas nº 4.004, 4.587, 8.943 do CRI da Comarca de Amambai - MS, 1.370 do CRI da Comarca de Iguatemi - MS, 782 e 783 do CRI da Comarca de Sete Quedas - MS; Transcrições nºs: 5.881, 11.793, 18.304, 18.501, 18.502, 18.505, 19.267 e 19.269 todas do CRI da Comarca Ponta Porã - MS - com cadeia dominial do imóvel arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sete Quedas - MS) e possui a configuração de um polígono irregular, achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º está colocado junto a margem direita do Córrego Corá e no início do espigão, que divide com terras de João Raymundo do Amaral; o 2º fica a 523 metros do 1º no rumo 38º NO; o 3º situado a 348 metros do 2º, no rumo 1º NE; o 4º está a 650 metros do 3º no rumo 40º NO; o 5º fica a 750 metros do 4º, no rumo 1º40' NO; o 6º a 320 metros do 5º no rumo 33º NO; o 7º está a 650 metros do 6º, no rumo 71º NO; o 8º a 675 metros do 7º, no rumo 60º45' NO; 9º a 425 metros do 8º no rumo 52º15' NO; o 10º a 502 metros do 9º no rumo 17º NW; o 11º a 2.061 metros do 10º no rumo 84º SO, dividindo com terras de Seraphim Pereira Fernandes, por uma linha; o 12º na cabeceira do córrego da Palma, a 4.066 metros do 11º no rumo 39º30' SO e a 25.917 metros do 1º em vários rumos, servindo de limites entre o 12º e 1º marcos, a cabeceira do Palma, Rio Iguatemi e o Córrego Corá. **Código do imóvel rural no INCRA nº:** 913.235.000.230-4. **CIB/Cadastro na Receita Federal nº:** 2.267.466-7. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 140-141:** "... Imóvel objeto de doação de Safranor Lopes e sua esposa Vergilina Pereira Lopes à Olivito Nunes e sua esposa Delarmina Lopes Nunes. Considerando a localização do imóvel, com divisórias demarcadas por cercas de arame, qualidade do solo de terras mistas de solo diversificado, com uma parte de formações de pastagens destinadas à pecuária e a outra parte com vegetação nativa da região de cerrado (arenoso), necessitando de ampla correção de solo e devido um fator negativo relacionado há estudos antropológicos, o qual poderá ser considerada como terras indígenas, localizada à aproximadamente 20 km do município de Paranhos/MS, com trajeto quase todo em asfalto". **Observação desta empresa gestora de leilões:** O imóvel objeto desta alienação está registrado sob o R. 17 da matrícula imobiliária nº 1.415 do CRI de Sete Quedas - MS, com área registrada de 237,0834 hectares, fruto de doação e com cláusula de inalienabilidade (nas Av. 24 e 25, referentes as outras doações constantes na matrícula, há baixa da cláusula 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



inalienabilidade, tendo em vista o término da vigência da cláusula com o falecimento dos doadores). Não houve abertura de matrículas individualizadas relativas às doações constantes nos R.12, R.14, R.15, R.16 e R.17, portanto, a área objeto da alienação não está delimitada e individualizada junto ao cartório de registro de imóveis. Caberá ao arrematante realizar as regularizações e medidas necessárias para delimitação e individualização. Conforme apontado pelo oficial de justiça avaliador, o imóvel insere-se em área objeto de estudo de terra indígena. Nas pesquisas realizadas obtivemos as seguintes informações: Denominação: Terra Indígena Arroio-Korá; Declarada conforme Portaria nº 2363, de 15 de dezembro de 2006; Fase: Homologada; Data da homologação: 21/12/2009, conforme Decreto de 21 de dezembro de 2009.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 5.808.543,30 (cinco milhões, oitocentos e oito mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta centavos), conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 23/09/2025, às fls. 140-141 dos autos.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 5.979.414,79 (cinco milhões, novecentos e setenta e nove mil, quatrocentos e quatorze reais e setenta e nove centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M (FGV) até 01/05/2026, juntado nos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com Edson de Lucas Macedo, CPF/MF nº 271.862.338-13, conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 23/09/2025, às fls. 140-141 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (aplicação analógica do CTN, art. 130, parágrafo único).

2.5. RECURSOS E ÔNUS: Sobre o processo há Embargos à Execução pendente de julgamento, qual seja, autos nº 0853243-36.2025.8.12.0001. Consta no R-17 da matrícula imobiliária cláusula de inalienabilidade sobre o imóvel objeto da presente alienação (nas Av. 24 e 25, referente as outras doações constantes na matrícula, há baixa da cláusula de inalienabilidade, tendo em vista o término da vigência da cláusula com o falecimento dos doadores).

3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S):

Constam as seguintes ações cíveis juntos ao TJMS em nome do(a) executado(a) **Olivito Nunes**, CPF/MF nº 148.319.961-49: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 1ª Vara de Execução



de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0827231-53.2023.8.12.0001, 0824723-08.2021.8.12.0001 e 0853243-36.2025.8.12.0001;

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.2. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: 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;

4.3. Da arrematação livre de ônus: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (aplicação analógica do CTN, art. 130, parágrafo único);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: Parcelado 1: Para bens adquiridos pelo valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC, além da garantia por hipoteca do próprio bem. A primeira parcela vencerá no prazo de 30 dias da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC). **Parcelado 2:** Para bens adquiridos pelo valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no



mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, 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 indexador monetário do mês anterior. Poderá o licitante optar, caso queira, pela adoção dos critérios estabelecidos na opção de parcelado 1. Conforme decisão de fl. 225-226 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. 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;

4.5. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação/Termo de Alienação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e § 1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

4.7. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de



alienação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

4.8. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

4.9. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.10. Do acordo e da remição: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a realização da alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Havendo acordo, remição ou adjudicação, devidamente homologada pelo Juízo, após a inclusão do bem em hasta, o Leiloeiro Público Oficial, fará jus ao recebimento da comissão de 5% do valor da alienação ou, em não tendo ocorrido alienação, sobre o valor da proposta mínima prevista para a segunda etapa, conforme item g da decisão de fl. 154.

4.10. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 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. 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;

4.11. Da preferência aquisitiva: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

4.12. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.

Caso o executado não possua advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não seja encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica o mesmo ciente da realização da alienação por meio do presente.

Campo Grande - MS, 11 de maio de 2026.

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)