

**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 0018451-42.1995.8.12.0001**

**Exequente:** Rio São Francisco Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros

**Executado:** Caetano Rottili e Milton Lauro Schmidt

**Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Caetano Rottili**, CPF/MF nº 190.376.600-10, **seu cônjuge, Ana Virginia da Motta Rottili**, CPF/MF nº 290.522.970-53; **do(a)s executado(a)s, Milton Lauro Schmidt**, CPF/MF nº 081.809.540-72, **seu cônjuge, Vera Regina da Motta Schmidt**, CPF/MF nº 446.810.031-15; **do credor hipotecário, Banco do Brasil S.A.**, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91; **das credoras constantes na hipoteca judicial R-24, Ruti Fabia de Rocco**, CPF/MF nº 828.959.029-68 e **Daniely Heloise Toledo**, CPF/MF nº 717.954.489-20; **das arrendatárias do imóvel rural, Giovana da Motta Rottili Rondon**, CPF/MF nº 714.444.241-49 e **Ana Carolina da Motta Rottili Abdul Ahad**, CPF/MF nº 714.444.321-68; e demais interessados.

**Maurício Sambugari Appolinário**, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0029/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça, publicada no Diário da Justiça de 01/08/2023, indicado pelo exequente e designado pelo juízo, 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](http://www.selectleiloes.com.br), e conforme as condições de venda constantes neste edital.

**1. DATAS DA ALIENAÇÃO**

O prazo para recepção de propostas é de **22 de março de 2024** até **24 de abril de 2024** às **14:00 horas** (horário local), por valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **02 de maio de 2024** às **14:00 horas** (horário local), por valor igual ou superior a **60% do valor 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](http://www.selectleiloes.com.br).

**VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA:** R\$ 35.019.064,58 (trinta e cinco milhões, dezenove mil, sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), atualizado até 08 de julho de 2023, conforme cálculo à fl. 3114 dos autos.

## 2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

**2.1. DESCRIÇÃO:** Um imóvel rural com a denominação atual de "Fazenda Portal do Sol", anteriormente denominado "Fazenda Limoeiro - Gleba A", localizado na zona rural do município de Sidrolândia - MS, no distrito de Quebra Coco, com área de 867 ha (oitocentos e sessenta e sete hectares) e 330 m<sup>2</sup> (trezentos e trinta metros quadrados), registrado sob a matrícula nº 1.904 do Cartório de Registro de Imóveis de Sidrolândia - MS. O referido imóvel possui os seguintes limites e confrontações: Partindo do MP-I, cravado junto à margem esquerda do Ribeirão Canastrão, segue-se o rumo magnético 15°15' SW e a uma distância de 4.105,20 metros, encontra-se o M-II, cravado em comum com terras dos Herdeiros de Antonio Marques e da Gleba "B" de Salustiano Novaes, daí segue-se pelo rumo magnético 68°09' SE e a uma distância de 1.936,20 metros encontra-se o M-III, cravado em comum com terras dos Herdeiros de Antonio Marques e Ayrton de Souza, deste segue-se o rumo magnético de 19°05' NE e a uma distância de 4.131,00 metros encontra-se o M-IV, cravado junto à margem esquerda do Ribeirão Canastrão, daí, através de vários rumos magnéticos e distâncias, segue-se à margem esquerda do Ribeirão Canastrão abaixo, até alcançar o MP-I, marco inicial da presente medição. Confrontações: Norte, Ribeirão Canastrão; Sul, Herdeiros de Antonio Marques; Leste, Ayrton de Souza; e Oeste, Gleba B da Fazenda Limoeira e terras do Gaúcho. Registro anterior: Matrícula 596 do Cartório do 5º Ofício da 3ª Circunscrição de Imobiliária da comarca de Campo Grande - MS. Código do imóvel no INCRA: 911.100.034.096-0. NIRF - Número do imóvel na Receita Federal: 4.616.695-5. **Observações constantes na avaliação apresentada pelo executado e homologada pelo juízo:** "Acesso ao imóvel: fica localizado a 9km do asfalto na estrada de Sidrolândia/Dois Irmãos do Buriti. Recursos hídricos: Possui um ribeirão denominado Canastrão em uma das divisas. Topografia: O imóvel objeto desta possui relevo plano, com textura entre 22 a 30% de argila. Cobertura vegetal: Reserva florestal nativa em 20% da área. Área de pastagem com capim brachiarão em aproximadamente 690 ha. Capacidade de uso das terras: A propriedade está enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras. Outros usos: Atualmente a propriedade está com atividade de pecuária, mas tem potencial para ser transformada em agricultura, pois suas terras são de boa qualidade. Benfeitorias: Rede elétrica trifásica, 13 cochos cobertos, 33.200 metros de cercas em bom estado de conservação, água encanada com 3.100 metros em tubos de PVC, 12 bebedouros de 10.000 litros cada, corredor central, 24 divisões de pastos com cercas de 5 fios de arame liso em bom estado de conservação. Diagnóstico do mercado: Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado classifico o imóvel quanto a liquidez do mesmo, como alta liquidez. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Av. 17 - Reserva legal:** para constar

que no imóvel objeto desta matrícula há reserva legal de 20% do imóvel, onde não é permitido corte raso, destinada a reposição florestal. **AV. 26 - Contrato de arrendamento:** Arrendador Caetano Rottili e Arrendatária Giovanna Motta Rottili.

**2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel está situado à aproximadamente 80,00 Km de Campo Grande - MS, quando acessado pela rodovia MS-355. Outra opção de acesso é pela rodovia BR-060 + MS-162, passando por Sidrolândia, neste caso, a distância aproximada é de 120,00 Km. Roteiro de acesso partindo de Sidrolândia - MS: Do cruzamento da BR-060 com a Rua Ponta Porã (extensão da MS-162), no sentido de Dois Irmãos do Buriti, percorrer 31,00 km pela MS-162 até chegar ao distrito de Quebra Coco; daí, na rotatória, seguir por estrada cascalhada que leva à MS-355 (local onde está o imóvel) por aproximadamente 9,00 km; no acesso à MS-355, virar à esquerda, sentido Dois Irmãos do Buriti, e na referida rodovia MS-355 percorrer mais 5,00 Km. O imóvel estará do lado direito. O nome constante na placa da fazenda é "Fazenda Portal do Sol", nome também indicado no cadastro do imóvel no INCRA. O imóvel está situado à aproximadamente 14,00 Km do asfalto, quando acessado por Sidrolândia - MS. Estas informações foram obtidas mediante vistoria externa realizada por esta empresa gestora de leilões na data de 26/02/2022.

**2.3. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 40.749.000,00 (quarenta milhões e setecentos e quarenta e nove mil reais), conforme avaliação datada de 29/03/2023, às fls. 3003-3004 dos autos, homologada conforme decisão de fl. 3012, em 16/05/2023.

**2.4. FIEL DEPOSITÁRIO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:** Consta nomeação de fiel depositário, o Oficial de Justiça e Avaliador da Comarca de Sidrolândia - MS, Jorge José de Arruda, conforme auto de reforço de penhora datado de 18/11/2003, à fl. 268 dos autos.

O imóvel está ocupado pelos arrendatários Giovana da Motta Rottili Rondon, CPF/MF nº 714.444.241-49 e Ana Carolina da Motta Rottili Abdul Ahad, CPF/MF nº 714.444.321-68, conforme contrato de arrendamento firmado em 24/03/2017, juntado às fls. 936-938 dos autos nº 0030163-92.1996.8.12.0001, o arrendamento possui prazo de 364 meses, iniciando-se em 24/03/2016 e com término em 24/07/2046.

**2.5. DÉBITOS: INCRA:** Não há débitos, conforme CCIR emitido em 21/03/2024. **Código do imóvel no INCRA:** 911.100.034.096-0. **ITR - Receita Federal:** Consta irregularidade na inscrição do imóvel, pois o proprietário do imóvel está omissos quanto à inscrição obrigatória do imóvel no CAFIR, bem como em relação às declarações de ITR a partir do exercício 2012, conforme explicado no ofício encaminhado pela Receita Federal juntado à fl. 1819 dos autos. **NIRF - Número do Imóvel na Receita Federal:** 4.616.695-5. Situação: "Cancelado - Decisão administrativa", conforme CAFIR emitido em 21/03/2024.

**2.6. ÔNUS:** Sobre o processo há recurso pendente de julgamento: autos nº 1410894-40.2023.8.12.0000/50003 - Vice-Presidência do TJMS (aguardando julgamento do Agravo em Recurso Especial no STJ). Os recursos foram recebidos sem efeito suspensivo. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 06** - em 05/01/1988 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 87/02155-2, de 09/12/1987, em favor de Banco do Brasil S.A. - Agência de Campo Grande-MS;

- **R. 07** - em 27/01/1988 - **HIPOTECA** - pela Cédula de Crédito Comercial de 2º Grau nº 88.0062-1, em favor de Banco do Brasil S.A. - Agência de Sidrolândia-MS;

- **R. 08** - em 12/08/1988 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 3º Grau nº 88/01739-3, de 28/10/1987, em favor de Banco do Brasil S.A. - Agência de Campo Grande-MS;

- **R. 09** - em 11/10/1988 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 88/010678, de 27/07/1988, em favor de Banco do Brasil S.A. - Agência de Campo Grande-MS;

- **Av. 10** - em 09/12/1991 - **ADITIVO À HIPOTECA** - Aditivo de Re-Ratificação referente à cédula registrada sob nº 06, para constar as seguintes alterações: Encargos financeiros; alteração dos encargos financeiros; inadimplemento; obrigação especial; ratificação.

- **Av. 11** - em 28/12/1992 - **ADITIVO À HIPOTECA** - Aditivo de Re-Ratificação referente à Cédula Rural registrada sob nº 06, para constar as seguintes alterações: Prorrogação de prazo: a prestação vencida em 20/07/1992 para 20/07/1993; vencida em 10/06/1992 para 10/06/1993.

- **Av. 12** - em 28/12/1992 - **ADITIVO À HIPOTECA** - A presente averbação foi transcrita indevidamente.

- **Av. 13** - em 14/01/1993 - **ADITIVO À HIPOTECA** - Aditivo de Re-Ratificação referente à Cédula Rural registrada sob nº 08, para constar as seguintes alterações: Prorrogação de prazo: 20/07/1993.

- **Av. 14** - em 02/04/1993 - **ADITIVO À HIPOTECA** - Aditivo de Re-Ratificação referente à Cédula Rural registrada sob nº 08, para constar as seguintes alterações: Alteração do prazo mediante negociação de dívida, alterando seu vencimento para 20/07/1992; alteração de encargos financeiros; encargos financeiros; Inadimplemento; obrigação especial; ratificação.

- **Av. 15** - em 26/04/1994 - **ADITIVO À HIPOTECA** - Aditivo de Re-Ratificação referente à Cédula Rural registrada sob nº 08, para constar a seguinte alteração: Prorrogação de prazo: Prorrogar o prazo e fixar o seu novo vencimento para o dia 20/07/1994.

- **Av. 16** - em 26/04/1994 - **ADITIVO À HIPOTECA** - Aditivo de Re-Ratificação referente à Cédula Rural registrada sob nº 08, para constar a seguinte alteração: prorrogação de prazo: Prorrogar o prazo da prestação vencida em 20/07/1993 para 20/07/1994, e a prestação vencida em 10/06/1993 para 10/06/1994.
- **R. 18 - PENHORA** - em 19/11/2003 - oriunda dos autos nº 001.95.018451-6 (atual processo nº 0018451-42.1995.8.12.0001), em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Banco do Estado do Paraná contra Caetano Rottili e Milton Lauro Schmidt;
- **R. 19** - em 06/06/2006 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 001.04.119044-1 (atual processo nº 0119044-64.2004.8.12.0001), em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Construtora Machado Rodrigues contra Caetano Rottili e outro.
- **Av. 22** - em 02/05/2019 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Oriunda dos autos nº 0024157-26.2018.8.16.0021, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Cascavel/PR, movido por Fabricio de Mello Marsango;
- **Av. 23** - em 29/05/2019 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Oriunda dos autos nº 0024157-26.2018.8.16.0021, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Cascavel/PR, movido por Fabricio de Mello Marsango;
- **R. 24** - em 20/12/2021 - **HIPOTECA JUDICIÁRIA** - De acordo com requerimento datado de 16/12/2021, assinado por Ruti Fabia de Rocco, advogada inscrita na OAB/MS sob nº 21.318, com fundamento no art. 495 do Código de Processo Civil, acompanhado da r. Sentença e v. Acórdão proferidos pelo D. Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS e DD. 1ª Câmara Cível do Egr. TJMS, com referência à Ação de Exigir Contas, autos nº 0829002-81.2014.8.12.0001, movida por Milton Lauro Schmidt em desfavor de Caetano Rottili, proprietário deste imóvel. A presente Hipoteca Judiciária refere-se à condenação dos honorários sucumbenciais, estimados em R\$ 2.583.378,12.
- **R. 25** - em 10/02/2022 – **RETIFICAÇÃO DA PENHORA** – para registrar a penhora de 50% da área de 867ha e 330 m2, oriunda dos autos nº 0028809-32.1996.8.12.0001, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Banco Sistema S/A contra Caetano Rottili e outro;
- **R. 27** - em 26/09/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0002167-.56.1995.8.12.0001 em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Ernesto Rodrigues e outro contra Caetano Rottili;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, juntada aos autos, constam as seguintes ações em nome do(a)(s) executado(a)(s), **Caetano Roffili**, CPF/MF nº 190.376.600-10: **3.1.** Comarca de Campo Grande - MS: 14ª Vara Cível: Processos nºs 0006500-12.1999.8.12.0001, 0140080-60.2007.8.12.0001, 0829427-74.2015.8.12.0001; 6ª Vara Cível: Processos nº 0007986-12.2011.8.12.0001; 3ª Vara Cível: Processo nº 0844259-44.2017.8.12.0001; 4ª Vara Cível: Processos nºs 0028742-08.2012.8.12.0001 e 0834821-57.2018.8.12.0001; 2ª Vara Bancária: Processos nºs 0827282-35.2021.8.12.0001, 0037922-82.2011.8.12.0001 e 0024585-16.2017.8.12.0001; 3ª Vara Bancária: Processos nºs 0035231-23.1996.8.12.0001, 0036323-50.2007.8.12.0001, 0382124-76.2008.8.12.0001, 0805437-39.2024.8.12.0001 e 0815828-58.2021.8.12.0001; 8ª Vara Cível: Processos nºs 0812058-52.2024.8.12.0001 e 0808877-43.2024.8.12.0001; 11ª Vara Cível: Processos nº 0020426-55.2002.8.12.0001, 0100940-53.2006.8.12.0001 e 0803413-87.2014.8.12.0001; 8ª Vara Cível: Processo nº 0829002-81.2014.8.12.0001; 16ª Vara Cível: Processos nºs 0831695-96.2018.8.12.0001 e 0834821-57.2018.8.12.0001; 1ª Vara Cível: Processo nº 0835054-83.2020.8.12.0001; Vara Execução Fiscal Municipal: Processos nºs 0931642-84.2022.8.12.0001 e 0908755-72.2023.8.12.0001; 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processos nºs 0002167-56.1995.8.12.0001, 0018451-42.1995.8.12.0001, 0030163-92.1996.8.12.0001, 0124217-98.2006.8.12.0001 e 0006500-12.1999.8.12.0001; 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processos nºs 0007996-76.1999.8.12.0001, 0028809-32.1996.8.12.000, 0100321-55.2008.8.12.0001 e 0072634-69.2009.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Costa Rica - MS: 2ª Vara: Processo nº 0600135-14.2009.8.12.0009; **3.3.** Comarca de Ribas do Rio Pardo - MS: Vara Única: Processo nº 0800665-30.2012.8.12.0041; **3.4.** Comarca de Chapadão do Sul - MS: 2ª Vara: Processos nºs 0001459-47.2012.8.12.0021, 0001874-71.2020.8.12.0046, 0800352-73.2020.8.12.0046, 0800362-20.2020.8.12.0046, 0800395-73.2021.8.12.0046, 0800530-37.2011.8.12.0046, 0800571-04.2011.8.12.0046, 0801035-13.2020.8.12.0046, 0801037-80.2020.8.12.0046; **3.5.** Comarca de Terenos - MS: Vara Única: Processo nº 0001118-25.2021.8.12.0047. Constam as seguintes distribuições, que poderão referir-se a homônimos: **3.6.** Comarca de Campo Grande - MS: Vara Execução Fiscal Municipal. Processo nº 0914525-71.2008.8.12.0001; 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0005568-29.1996.8.12.0001 e 0119044-64.2004.8.12.0001; **3.7.** Comarca de Ribas do Rio Pardo - MS: Vara Única: Processo nº 0550002-62.1992.8.12.0041; **3.8.** Comarca de Chapadão do Sul - MS: 2ª Vara: Processos nºs 0801291-34.2012.8.12.0046, 0802005-08.2023.8.12.0046 e 0801347-86.2020.8.12.0046; **3.9.** Comarca de Terenos - MS: Vara Única. Processo nº 0800143-67.2021.8.12.0047 e 0800631-61.2017.8.12.0047. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos,

consta a seguinte ação trabalhista em nome do(a) executado(a) **Caetano Rottili**, CPF/MF nº 190.376.600-10: 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande: Processo nº 0001864-56.2012.5.24.0003. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações federais em nome do(a) executado(a) **Caetano Rottili**, CPF/MF nº 190.376.600-10: 1ª Vara Federal de Campo Grande: Processo nº 0010498-03.2008.4.03.6000; 6ª Vara Federal de Campo Grande: Processos nºs: 0001125-60.1999.4.03.6000 e 0014954-59.2009.4.03.6000. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, juntada aos autos, constam as seguintes ações em nome do(a)(s) executado(a)(s), **Milton Lauro Schmidt**, CPF/MF nº 081.809.540-72: **3.10.** Comarca de Campo Grande - MS: 16ª Vara Cível: Processos nºs 0013780-39.1996.8.12.0001 e 0116369-89.2008.8.12.0001; 11ª Vara Cível: Processos nºs 0020426-55.2002.8.12.0001 e 0803413-87.2014.8.12.0001; 8ª Vara Cível: Processos nºs 0103065-96.2003.8.12.0001, 0829002-81.2014.8.12.0001 e 0808877-43.2024.8.12.0001; 1ª Vara Bancária: Processo nº 0841517-70.2022.8.12.0001; 2ª Vara Bancária: Processo nº 0107272-07.2004.8.12.0001; Vara Execução Fiscal Municipal: Processos nºs 0901587-29.2017.8.12.0001, 0903714-76.2013.8.12.0001, 0908238-09.2019.8.12.0001, 0909611-56.2011.8.12.0001, 0929840-22.2020.8.12.0001 e 0935529-76.2022.8.12.0001; 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processos nºs 0002167-56.1995.8.12.0001, 0005568-29.1996.8.12.0001, 0018451-42.1995.8.12.0001, 0030163-92.1996.8.12.0001, 0061324-47.2001.8.12.0001 e 0038785-09.2009.8.12.0001; 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processos nºs 0028809-32.1996.8.12.0001 e 0817055-59.2016.8.12.0001; **3.11.** Comarca de Costa Rica - MS: 2ª Vara: Processo nº 0600135-14.2009.8.12.0009; **3.12.** Comarca Ribas do Rio Pardo - MS: Vara Única: Processo nº 0800665-30.2012.8.12.0041. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos, não consta ação trabalhista em nome do(a) executado(a) **Milton Lauro Schmidt**, CPF/MF nº 081.809.540-72. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações federais em nome do(a) executado(a) **Milton Lauro Schmidt**, CPF/MF nº 081.809.540-72: 1ª Vara Federal de Campo Grande: Processo nº 0010498-03.2008.4.03.6000; 6ª Vara Federal de Campo Grande: Processos nºs: 0007751-17.2007.4.03.6000 e 0014954-59.2009.4.03.6000.

#### 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](http://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 05 (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 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

**4.4. Da arrematação na modalidade parcelada:** O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC e de juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, 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. Além de garantia por hipoteca do próprio bem (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895, CPC);

**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 irretratável, 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 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, remição ou adjudicação:** Havendo acordo, remição ou adjudicação, devidamente homologada pelo Juízo, após a realização da alienação, 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.

**4.11. 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 (artigos 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.12. 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).

**4.13. 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](mailto:contato@selectleiloes.com.br), site [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br) e fone (67) 99968-8185.

Campo Grande - MS, 22 de março de 2024.

MAURICIO  
SAMBUGARI  
APPOLINARIO:067458  
52837

Assinado de forma digital  
por MAURICIO SAMBUGARI  
APPOLINARIO:06745852837  
Dados: 2024.03.23 00:31:20  
-03'00'

**MAURÍCIO SAMBUGARI APPOLINÁRIO**  
Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS nº 48  
(assinado por certificação digital)