



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia - MS.

Processo nº 0000018-23.1993.8.12.0045

Exequente: JS Sementes LTDA.

Executado: Euclides Ivani Felini

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Euclides Ivani Felini, CPF/MF nº 086.366.640-04, **seu cônjuge Anita Rigo Felini**, CPF/MF nº 519.545.161-34, ambos com endereço na Rua Antônio Souza Marcondes, 2282, Centro, CEP 79150-000, Maracaju - MS; 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 e indicado pelo exequente às fls. 861-862 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\$ 519.797,92 (quinhentos e dezenove mil, setecentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos), atualizado até 01 de novembro de 2024, conforme cálculo às fls. 843-849 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **20 de janeiro de 2026** até **20 de fevereiro de 2026**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **27 de fevereiro de 2026**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 80% do valor de avaliação** (em observância ao art. 843 do CPC, tratando-se de bens indivisíveis, será realizada a alienação da integralidade dos imóveis, reservando-se quantia correspondente a 50% do valor de avaliação dos bens ao cônjuge do executado, o qual detém preferência na arrematação em igualdade de condições). A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As

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



propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 01

2.1. DESCRIÇÃO: Terreno situado na Rua Almirante Barroso, designado por Lote nº 05, da Quadra nº 10, do Loteamento denominado "Cidade Alto Maracaju", na cidade de Maracaju - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 4.840 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS (Registro Anterior: R-1-1328 - Lº 2-RG do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS), possui configuração retangular, com área total de 450,00 m², medindo 15,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos. Confrontações: Ao Norte: com o lote nº 04; Ao Sul: com a Rua Prudente de Moraes; Ao Leste: com o lote nº 10 e Ao Oeste: com a Rua Almirante Barroso. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 814-815:** "5.1 - Vistoria da região: O imóvel fica localizado numa região de média distância do centro da cidade, sendo um bairro residencial, com construções de padrão médio. Estando distante de hospital, mercados, farmácias, lojas e etc... Não é murado. 5.2 - Vistoria das Edificações e Benfeitorias: O imóvel não possui benfeitorias, possui calçada pública, murado apenas numa lateral. O imóvel fica localizado em esquina com a Rua Prudente de Moraes".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), conforme Auto de Avaliação às fls. 814-815, datado de 27/08/2024.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Euclides Ivani Felini, CPF/MF nº 086.366.640-04, conforme Termo de Penhora datado de 01/06/2022, à fl. 714 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme Certidão Positiva de Débitos e demonstrativo juntados nos autos, emitidos em 11/11/2025 pela Prefeitura Municipal de Maracaju - MS, no valor de R\$ 4.694,18. Inscrição municipal: 06.66.0010.0315.001.0; Código do imóvel: 6747.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 04/4.840** - em 03/02/2011 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0001085-91.2008.8.12.0014 (anteriormente autos nº 014.08.001085-0), em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido pela União contra Euclides Ivani Felini;



- **R. 06/4.840** - em 16/09/2022 - **PENHORA SOBRE 50%** - oriunda dos autos nº 0000018-23.1993.8.12.0045, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia - MS, movido por JS Sementes LTDA. contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 07/4.840** - em 04/08/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800574-50.2014.8.12.0014, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Maracaju - MS, movido pela União (Fazenda Nacional) contra Euclides Ivani Felini;

3. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 02

3.1. DESCRIÇÃO: Terreno situado na Rua Barão do Rio Branco, designado por Lote nº 06, da Quadra nº 16, do Loteamento denominado "Cidade Alto Maracaju", na cidade de Maracaju - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.474 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS (Registro Aquisitivo: R-1-1328 - Lº 2 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS). Possui área de 562,50 m². Confrontações: Ao Norte, com a Rua Barão do Rio Branco, por 15,00 metros; ao Sul, com o lote nº 10, por 15,00 metros; ao Leste, com o lote 07, por 37,50 metros e ao Oeste, com os lotes 01, 02 e parte do lote 03, por 37,50 metros.

Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 816-817: "5.1 - Vistoria da região: O imóvel fica localizado numa região de média distância do centro da cidade, sendo um bairro residencial, com construções de padrão médio. Estando distante de hospital, mercados, farmácias, lojas e etc... Não é murado. 5.2 - Vistoria das Edificações e Benfeitorias: O imóvel não possui benfeitorias, não possui calçada pública, não é murado".

3.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Avaliação às fls. 816-817, datado de 27/08/2024.

3.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Euclides Ivani Felini, CPF/MF nº 086.366.640-04, conforme Termo de Penhora datado de 01/06/2022, à fl. 714 dos autos.

3.4. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme Certidão Positiva de Débitos e demonstrativo juntados nos autos, emitidos em 11/11/2025 pela Prefeitura Municipal de Maracaju - MS, no valor de R\$ 3.770,52. Inscrição municipal: 06.47.0016.0030.001.0; Código do imóvel: 5939.

3.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

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



- **R. 09/1.474** - em 03/02/2011 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0001085-91.2008.8.12.0014 (anteriormente autos nº 014.08.001085-0), em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 11/1.474** - em 16/09/2022 - **PENHORA SOBRE 50%** - oriunda dos autos nº 0000018-23.1993.8.12.0045, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia - MS, movido por JS Sementes LTDA. contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 12/1.474** - em 04/08/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800574-50.2014.8.12.0014, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Maracaju - MS, movido por União (Fazenda Nacional) contra Euclides Ivani Felini;

4. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 03

4.1. DESCRIÇÃO: Terreno situado na Rua Barão do Rio Branco, designado por Lote nº 07, da Quadra nº 16, do Loteamento denominado "Cidade Alto Maracaju", na cidade de Maracaju - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.475 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS (Registro Aquisitivo: R-1-1328 - Lº 2 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS). Possui área de 562,50 m². Confrontações: Ao Norte, com a Rua Barão do Rio Branco, por 15,00 metros; ao Sul, com o lote nº 11, por 15,00 metros; ao Leste, com o lote nº 08, por 37,50 metros e ao Oeste, com o lote 06, por 37,50 metros. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 818-819:** "5.1 - Vistoria da região: O imóvel fica localizado numa região de média distância do centro da cidade, sendo um bairro residencial, com construções de padrão médio. Estando distante de hospital, mercados, farmácias, lojas e etc... Não é murado. 5.2 - Vistoria das Edificações e Benfeitorias: O imóvel não possui benfeitorias, não possui calçada pública, não é murado".

4.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Avaliação às fls. 818-819, datado de 27/08/2024.

4.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Euclides Ivani Felini, CPF/MF nº 086.366.640-04, conforme Termo de Penhora datado de 01/06/2022, à fl. 714 dos autos.

4.4. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme Certidão Positiva de Débitos e demonstrativo juntados nos autos, emitidos em 11/11/2025 pela Prefeitura Municipal de Maracaju - MS, no valor de R\$ 3.770,52. Inscrição municipal: 06.47.0016.0045.001.0; Código do imóvel: 5940.



4.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 09/1.475** - em 03/02/2011 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0001085-91.2008.8.12.0014 (anteriormente autos nº 014.08.001085-0), em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União contra Euclides Ivani Felini;
- **R. 11/1.475** - em 16/09/2022 - **PENHORA SOBRE 50%** - oriunda dos autos nº 0000018-23.1993.8.12.0045, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia - MS, movido por JS Sementes LTDA. contra Euclides Ivani Felini;
- **R. 12/1.475** - em 04/08/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800574-50.2014.8.12.0014, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União (Fazenda Nacional) contra Euclides Ivani Felini;

5. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 04

5.1. DESCRIÇÃO: Terreno situado na Avenida Brasil Paraguai, designado por Lote nº 10, da Quadra nº 16, do Loteamento denominado "Cidade Alto Maracaju", na cidade de Maracaju - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.476 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS (Registro Aquisitivo: R-1-1328 - Lº 2 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS). Possui área de 562,50 m². Confrontações: Ao Norte, com o lote nº 06, por 15,00 metros; ao Sul, com a Avenida Brasil Paraguai, por 15,00 metros; ao Leste, com o lote nº 11, por 37,50 metros e ao Oeste, com os lotes 04 e 05 e parte do 03, por 37,50 metros.

Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 820-821: "5.1 - Vistoria da região: O imóvel fica localizado numa região de média distância do centro da cidade, sendo um bairro residencial, com construções de padrão médio. Estando distante de hospital, mercados, farmácias, lojas e etc... Não é murado. 5.2 - Vistoria das Edificações e Benfeitorias: O imóvel não possui benfeitorias, não possui calçada pública, não é murado".

5.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Avaliação às fls. 820-821, datado de 27/08/2024.

5.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Euclides Ivani Felini, CPF/MF nº 086.366.640-04, conforme Termo de Penhora datado de 01/06/2022, à fl. 714 dos autos.



5.4. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme Certidão Positiva de Débitos e demonstrativo juntados nos autos, emitidos em 11/11/2025 pela Prefeitura Municipal de Maracaju - MS, no valor de R\$ 3.770,52. Inscrição municipal: 06.47.0016.0270.001.0; Código do imóvel: 5951.

5.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 09/1.476** - em 03/02/2011 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0001085-91.2008.8.12.0014 (anteriormente autos nº 014.08.001085-0), em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 11/1.476** - em 16/09/2022 - **PENHORA SOBRE 50%** - oriunda dos autos nº 0000018-23.1993.8.12.0045, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia - MS, movido por JS Sementes LTDA. contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 12/1.476** - em 04/08/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800574-50.2014.8.12.0014, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União (Fazenda Nacional) contra Euclides Ivani Felini;

6. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE 05

6.1. DESCRIÇÃO: Terreno situado na Avenida Brasil Paraguai, designado por Lote nº 11, da Quadra nº 16, do Loteamento denominado "Cidade Alto Maracaju", na cidade de Maracaju - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 1.477 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS (Registro Aquisitivo: R-1-1328 - Lº 2 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS). Possui área de 562,50 m². Confrontações: Ao Norte, com o lote nº 07, por 15,00 metros; ao Sul, com a Avenida Brasil Paraguai, por 15,00 metros; ao Leste, com o lote nº 12, por 37,50 metros e ao Oeste, por 37,50 metros, com o lote nº 10. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 822-823:** "5.1 - Vistoria da região: O imóvel fica localizado numa região de média distância do centro da cidade, sendo um bairro residencial, com construções de padrão médio. Estando distante de hospital, mercados, farmácias, lojas e etc... Não é murado, não possui calçada pública. 5.2 - Vistoria das Edificações e Benfeitorias: O imóvel não possui benfeitorias, não possui calçada pública, não é murado, possui rede asfáltica".

6.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Avaliação às fls. 822-823, datado de 27/08/2024.

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. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Euclides Ivani Felini, CPF/MF nº 086.366.640-04, conforme Termo de Penhora datado de 01/06/2022, à fl. 714 dos autos.

6.4. DÉBITOS: Há débitos tributários conforme Certidão Positiva de Débitos e demonstrativo juntados nos autos, emitidos em 11/11/2025 pela Prefeitura Municipal de Maracaju - MS, no valor de R\$ 3.770,52. Inscrição municipal: 06.47.0016.0255.001.0; Código do imóvel: 5950.

6.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 09/1.477** - em 03/02/2011 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0001085-91.2008.8.12.0014 (anteriormente autos nº 014.08.001085-0), em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 11/1.477** - em 16/09/2022 - **PENHORA SOBRE 50%** - oriunda dos autos nº 0000018-23.1993.8.12.0045, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sidrolândia - MS, movido por JS Sementes Ltda. contra Euclides Ivani Felini;

- **R. 24/829 (R. 12/1.477)** - em 04/08/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800574-50.2014.8.12.0014, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Maracaju - MS, movido por União (Fazenda Nacional) contra Euclides Ivani Felini;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Euclides Ivani Felini**, CPF/MF nº 086.366.640-04: **7.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **7.1.1.** Vara do Interior - Execução Fiscal: autos nº 0807214-93.2023.8.12.0001; **7.1.2.** Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0003795-16.2010.8.12.0014; **7.2.** Comarca de Maracaju/MS: **7.2.1.** 1ª Vara: autos nº 0800574-50.2014.8.12.0014, 0800439-72.2013.8.12.0014, 0000091-24.2012.8.12.0014, 0001784-77.2011.8.12.0014 e 0001209-06.2010.8.12.0014; **7.2.2.** 2ª Vara: autos nº 0800524-77.2021.8.12.0014, 0800575-35.2014.8.12.0014, 0800244-87.2013.8.12.0014 e 0001085-91.2008.8.12.0014; **7.3.** Comarca de Sidrolândia/MS: **7.3.1.** 1ª Vara Cível: autos nº 0000018-23.1993.8.12.0045;

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

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



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 01 (um) dia útil contado 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 (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 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 e juros de 1% ao mês, além da garantia por hipoteca do próprio bem. A primeira parcela vencerá no prazo de 30 dias da data da arrematação (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do 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 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);

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



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);

4.11. Do acordo, remissão e adjudicação: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado, remissão ou adjudicação 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);

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. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (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, 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, 20 de janeiro de 2026.

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

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