



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 0835493-89.2023.8.12.0001

Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Campo Grande e Região - SICREDI Campo Grande MS

Executado: Walfrido Rodrigues

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Walfrido Rodrigues, CPF/MF nº 075.351.711-68, com endereço na Rua São Paulo, 684, Monte Castelo, CEP 79010-050, Campo Grande - MS; do espólio da esposa do executado, Espólio de Vilma de Souza Rodrigues, representado pelo inventariante e também executado Walfrido Rodrigues; 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, indicado pelo exequente à fl. 372-373 dos autos 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, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 1.755.886,31 (um milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos), atualizado até 01 de outubro de 2025, conforme cálculo às fls. 374-375 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **05 de fevereiro de 2026** até **09 de março 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 **17 de março 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 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, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Um imóvel rural denominado "Fazenda Flor Da Serra" (anteriormente denominado Fazenda Santa Lucia/Parte 1), situado na zona rural do Município e Comarca de Aquidauana - MS, com área total de 362 ha e 7.368 m² e perímetro de 18.418,33 m. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 20.337 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Aquidauana - MS (Registro anterior: matrícula nº 1.445, Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Aquidauana - MS em data de 22/03/1978) e possui descrição perimetral conforme memorial descritivo adiante transcrito:

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
A1W-P-1907	-55°12'04,987"	-20°06'30,757"	395,56	C99-M-0156	128°49'	102,43	CNS: 06.171-3 Mat. 2330, 10394, 1039
C99-M-0156	-55°12'02,240"	-20°06'32,845"	421,5	C99-M-0155	129°38'	1250,96	CNS: 06.171-3 Mat. 2330, 10394, 1039
C99-M-0155	-55°11'29,079"	-20°06'58,795"	374,12	DVG-V-0114	191°58'	1903,31	CNS: 06.171-3 Mat. 346
DVG-V-0114	-55°11'42,674"	-20°07'59,338"	324,23	A1W-M-0573	119°48'	95,92	CNS: 06.171-3 Mat. 346
A1W-M-0573	-55°11'39,809"	-20°08'00,888"	301,13	A1W-M-0572	119°47'	920,1	CNS: 06.171-3 Mat. 346
A1W-M-0572	-55°11'12,319"	-20°08'15,756"	229,71	A1W-M-0571	202°13'	54,9	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0571	-55°11'13,034"	-20°08'17,409"	230,31	A1W-M-0570	174°33'	168,67	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0570	-55°11'12,484"	-20°08'22,869"	229,91	A1W-M-0569	161°29'	53,54	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0569	-55°11'11,899"	-20°08'24,520"	228,88	A1W-M-0568	173°56'	132,64	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0568	-55°11'11,417"	-20°08'28,809"	229,07	A1W-M-0567	209°37'	224,95	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0567	-55°11'15,245"	-20°08'35,168"	228,49	A1W-M-0566	183°53'	274,21	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0566	-55°11'15,887"	-20°08'44,064"	226,48	A1W-M-0565	189°50'	334,41	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0565	-55°11'17,855"	-20°08'54,778"	224,75	A1W-M-0564	206°10'	190,02	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0564	-55°11'20,742"	-20°09'00,323"	221,18	A1W-M-0562	187°41'	186,29	CNS: 06.171-3 Mat. 11438



SELECT

LEILÕES

A1W-M-0562	-55°11'21,601"	-20°09'06,326"	219,67	A1W-M-0561	156°25'	172,98	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0561	-55°11'19,218"	-20°09'11,481"	218,29	A1W-M-0560	123°50'	154,4	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0560	-55°11'14,802"	-20°09'14,277"	217,25	A1W-M-0559	110°55'	103,23	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0559	-55°11'11,482"	-20°09'15,476"	216,49	A1W-M-0558	82°23'	282,15	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0558	-55°11'01,852"	-20°09'14,261"	216,4	A1W-M-0557	95°19'	170,72	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0557	-55°10'55,999"	-20°09'14,776"	214,74	A1W-M-0556	74°34'	99,39	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0556	-55°10'52,700"	-20°09'13,916"	214,39	A1W-M-0555	100°19'	163,36	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0555	-55°10'47,166"	-20°09'14,868"	212,63	A1W-M-0554	115°32'	169,8	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0554	-55°10'41,890"	-20°09'17,248"	211,84	A1W-M-0553	58°42'	642,52	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-0553	-55°10'22,984"	-20°09'06,396"	213,31	A1W-M-C102	145°23'	330,67	CNS: 06.171-3 Mat. 11438
A1W-M-C102	-55°10'16,516"	-20°09'15,245"	240,65	A1W-P-B635	235°15'	106,52	Rodovia MS 447
A1W-P-B635	-55°10'19,530"	-20°09'17,219"	234,58	A1W-P-B634	222°41'	353,49	Rodovia MS 447
A1W-P-B634	-55°10'27,784"	-20°09'25,667"	232,87	A1W-P-B633	247°50'	73,0	Rodovia MS 447
A1W-P-B633	-55°10'30,112"	-20°09'26,562"	234,58	A1W-P-B632	297°45'	121,29	Rodovia MS 447
A1W-P-B632	-55°10'33,808"	-20°09'24,725"	232,76	A1W-P-B631	323°18'	219,53	Rodovia MS 447
A1W-P-B631	-55°10'38,325"	-20°09'19,001"	234,56	A1W-P-B630	295°01'	102,79	Rodovia MS 447
A1W-P-B630	-55°10'41,532"	-20°09'17,587"	235,91	A1W-P-B629	266°47'	66,0	Rodovia MS 447
A1W-P-8629	-55°10'43,801"	-20°09'17,707"	236,98	A1W-P-B628	226°39'	42,48	Rodovia MS 447
A1W-P-B628	-55°10'44,865"	-20°09'18,655"	237,58	A1W-P-B627	257°51'	133,97	Rodovia MS 447
A1W-P-B627	-55°10'49,375"	-20°09'19,571"	236,25	A1W-P-B626	232°15'	180,19	Rodovia MS 447
A1W-P-B626	-55°10'54,282"	-20°09'23,157"	236,44	A1W-P-B625	239°51'	113,41	Rodovia MS 447

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



SELECT

LEILÕES

A1W-P-B625	-55°10'57,659"	-20°09'25,009"	233,06	A1W-P-B624	229°46'	366,69	Rodovia MS 447
A1W-P-B624	-55°11'07,301"	-20°09'32,708"	233,41	A1W-M-0595	243°23'	209,59	Rodovia MS 447
A1W-M-0595	-55°11'13,754"	-20°09'35,760"	232,43	A1W-M-0597	325°54'	765,39	CNS: 06.171-3 Mat. R - 17-1445
A1W-M-0597	-55°11'28,527"	-20°09'15,149"	237,45	A1W-M-0600	347°49'	1224,4	CNS: 06.171-3 Mat. R - 17-1445
A1W-M-0600	-55°11'37,421"	-20°08'36,231"	237,45	A1W-M-0588	337°00'	1116,05	CNS: 06.171-3 Mat. R - 17-1445
A1W-M-0588	-55°11'52,430"	-20°08'02,823"	267,695	A1W-M-C104	73°15'	252,69	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-M-C104	-55°11'44,099"	-20°08'00,456"	306,4	A1W-P-1865	59°39'	4,14	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1865	-55°11'43,976 "	-20°08'00,388"	306,63	A1W-P-1866	73°25'	9,7	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1866	-55°11'43,656"	-20°08'00,298"	307,34	A1W-P-1867	335°28'	140,48	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1867	-55°11'45,663"	-20°07'56,142"	312,3	A1W-P-1868	351°28'	167,21	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1868	-55 °11'46,516"	-20°07'50,765"	313,33	A1W-P-1869	59°29'	79,23	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1869	-55°11'44,166"	-20°07'49,457"	315,34	A1W-P-1870	331°53'	103,8	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1870	-55°11'45,850"	-20°07'46,480"	319,87	A1W-P-1871	346°17'	121,91	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1871	-55°11'46,845"	-20°07'42,629"	322,3	A1W-P-1872	349°34'	163,54	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1872	-55°11'47,864"	-20°07'37,399"	324,33	A1W-P-1873	278°10'	64,44	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1873	-55°11'50,060"	-20°07'37,101"	325,45	A1W-P-1874	325°23'	170,07	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1874	-55°11'53,385"	-20°07'32,549"	328,37	A1W-P-1875	07°21'	120,84	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1875	-55°11'52,852"	-20°07'28,652"	329,3	A1W-P-1876	354°14'	172,75	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1876	-55°11'53,448"	-20°07'23,063"	334,54	A1W-P-1877	341°35'	228,87	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1877	-55°11'55,937"	-20°07'16,002"	343,89	A1W-P-1878	02°08'	234,5	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1878	-55°11'55,635"	-20°07'08,382"	345,67	A1W-P-1879	13°12'	206,33	CNS: 06.171-3 Mat. 1490

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



SELECT

LEILÕES

A1W-P-1879	-55°11'54,013"	-20°07'01,850"	346,78	A1W-P-1880	05°46'	87,88	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1880	-55°11'53,709"	-20°06'59,007"	347,78	A1W-P-1881	231°14'	41,02	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1881	-55°11'54,810"	-20°06'59,842"	358,98	A1W-P-1882	237°56'	68,2	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1882	-55°11'56,800"	-20°07'01,019"	370,67	A1W-P-1883	237°43'	93,29	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1883	-55°11'59,515"	-20°07'02,639"	369,56	A1W-P-1884	208°54'	113,54	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1884	-55°12'01,404"	-20°07'05,871"	368,89	A1W-P-1885	182°25'	141,32	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1885	-55°12'01,610"	-20°07'10,462"	366,67	A1W-P-1886	181°29'	161,51	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1886	-55°12'01,754"	-20°07'15,712"	365,67	A1W-P-1887	191°50'	136,0	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1887	-55°12'02,715"	-20°07'20,040"	359,67	A1W-P-1888	208°33'	76,55	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1888	-55°12'03,975"	-20°07'22,226"	368,67	A1W-P-1889	291°12'	87,96	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1889	-55°12'06,798"	-20°07'21,191"	364,67	A1W-P-1890	325°57'	93,86	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1890	-55°12'08,607"	-20°07'18,662"	361,89	A1W-P-1891	04°06'	40,58	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1891	-55°12'08,507"	-20°07'17,346"	362,45	A1W-P-1892	332°57'	27,86	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1892	-55°12'08,943"	-20°07'16,539"	361,56	A1W-P-1893	329°23'	125,7	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1893	-55°12'11,146"	-20°07'13,021"	359,85	A1W-P-1894	04°40'	151,93	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1894	-55°12'10,720"	-20°07'08,097"	357,76	A1W-P-1895	15°56'	88,43	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1895	-55°12'09,884"	-20°07'05,332"	354,89	A1W-P-1896	266°58'	63,67	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1896	-55°12'12,073"	-20°07'05,441"	345,23	A1W-P-1897	332°06'	131,46	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1897	-55°12'14,190"	-20°07'01,663"	340,23	A1W-P-1898	358°37'	129,54	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1898	-55°12'14,297"	-20°06'57,452"	345,34	A1W-P-1899	06°20'	102,33	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1899	-55°12'13,908"	-20°06'54,145"	346,45	A1W-P-1900	27°08'	91,4	CNS: 06.171-3 Mat. 1490

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



SELECT

LEILÕES

A1W-P-1900	-55°12'12,473"	-20°06'51,500"	359,78	A1W-P-1901	79°26'	33,89	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1901	-55°12'11,326"	-20°06'51,298"	367,67	A1W-P-1902	344°16'	22,62	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1902	-55°12'11,537"	-20°06'50,590"	376,23	A1W-P-1903	02°32'	87,58	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1903	-55°12'11,403"	-20°06'47,745"	380,76	A1W-P-1904	70°31'	108,34	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1904	-55°12'07,887"	-20°06'46,570"	390,78	A1W-P-1905	16°44'	139,99	CNS: 06.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1905	-55°12'06,499"	-20°06'42,211"	395,56	A1W-P-1906	05°26'	107,54	CNS: 08.171-3 Mat. 1490
A1W-P-1906	-55°12'06,148"	-20°06'38,730"	400,12	A1W-P-1907	07°49'	247,51	CNS: 06.171-3 Mat. 1490

Responsável Técnico: VENICIO BORTOLUCCI com formação de Engenheiro Agrimensor, Código Credenciamento: A1W, CREA: 8564/D/MS, ART: 11522862 – MS; Sistema Geodésico de referência: SIGRAS 2000; Certificação nº 572698ae-be39-4ddc-8f76-4e41620ae50b. Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Data da Certificação 17/03/2018. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Santa Lucia. Área Total: 608,3830; Classificação Fundiária: Media Propriedade Produtiva; Indicações para localização do imóvel rural: Estrada Cipolandia, Km 28, a Direita; Município Sede do Imóvel Rural: Aquidauana; UF: MS; Modulo Rural(ha): 70,0266; Nº Módulos Rurais: 6,86; Modulo Fiscal(ha): 90,0000; N. Módulos Fiscais: 6,7598. FMP: 4,00.

Código do imóvel rural no INCRA nº: 907.022.012.963-3; Cadastro na Receita Federal nº: 2.267.466-7; Informações constantes na matrícula imobiliária: RESERVA LEGAL - Protocolo nº 82.937, Livro 1G, fls. 168 em data de 08/05/2025: Consta da Matrícula anterior a esta, a averbação da existência da Reserva Legal de 20% do total da propriedade, onde não é permitido o corte raso ou destinado a reposição florestal, de conformidade com as Leis nºs 4.771/65 e 7803/89, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento; **Averbação nº 02/20.337** - em 02/09/2020 - **Nova denominação de imóvel** - De conformidade com o que foi requerido pelos proprietários Sr. Walfrido Rodrigues e sua esposa Vilma de Souza Rodrigues, é feita a presente averbação para constar que: Os mesmos requerem que seja averbada a nova denominação do imóvel, que desta data em diante passa a denominar-se "Fazenda Flor da Serra". **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fls. 346-347:** "...Uma área plana, não sujeita a inundações, a atividade principal da fazenda é a pecuária,

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



acesso ao rio Aquidauana, sua maior parte ocupada por campos, com pastos e cerca de 5 fios em bom estado de conservação e suas benfeitorias, área é dividida em cerca de 7 invernadas, possui vários açudes, possui reserva legal. A fazenda é beneficiada com rede elétrica e água, localizada na zona Rural cerca 100 quilômetros da sede desta Comarca, estrada cascalhada [...].”.

Observações desta empresa gestora de leilões: A fazenda objeto da alienação não se confronta com o Rio Aquidauana, tampouco o engloba dentro de seu perímetro, portanto, diversamente do contido na avaliação de fl. 346-347, na fazenda não há acesso ao referido rio. Ademais, as edificações constantes na referida avaliação estão inseridas no imóvel vizinho (este, sim, se confronta com o Rio Aquidauana), o qual também é de propriedade do executado e juntamente do imóvel objeto da alienação formam a Fazenda Flor da Serra.

Cabe esclarecer que ambos os imóveis se originaram da mesma matrícula nº 1.445 do CRI local e são vizinhos entre si, separados apenas pela rodovia MS-447, do seguinte modo: ao norte: o imóvel objeto da alienação - matrícula nº 20.337 (antiga Fazenda Santa Lucia - Parte 1); ao sul: o imóvel vizinho - matrícula nº 20.338 (antiga Fazenda Santa Lucia - Parte 2), este, sim, se confronta com o rio Aquidauana e possui as edificações mencionadas na avaliação. As informações acima são corroboradas pela leitura da matrícula imobiliária, visualização do georreferenciamento junto ao SIGEF-INCRA e croqui com imagens de satélite, todos disponibilizados no sítio eletrônico desta empresa gestora de leilões.

A presente observação ocorre unicamente com o objetivo de informar ao pretense interessado em arrematar o imóvel as efetivas características do bem, e assim, evitar quaisquer eventuais alegações de nulidade, vício ou desconhecimento a respeito.

Nesse sentido, constitui ônus do interessado na arrematação realizar as diligências cabíveis para apurar as características do bem, não cabendo posterior reclamação ou desistência, visto que adquire o bem no estado em que se encontra, sem garantia, conforme art. 18 do Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS.

Por fim, cabe frisar que a avaliação realizada nos autos foi homologada pela decisão de fl. 367-368, datada de 05/08/2025, na qual também foi rejeitada a impugnação à avaliação apresentada pelo executado à fl. 353-359. Não houve recurso contra a referida decisão, conforme certidão de decurso de prazo de fl. 371, restando, portanto, preclusa qualquer discussão a respeito da avaliação.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 10.882.104,00 (dez milhões, oitocentos e oitenta e dois mil e cento e quatro reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 346-347, datado de 08/04/2025.

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



2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Walfrido Rodrigues, CPF/MF nº 075.351.711-68, conforme Termo de Penhora datado de 11/03/2024, à fl. 198 dos autos.

2.4. DÉBITOS: INCRA: Não há débitos conforme CCIR emitido em 05/02/2026. Código do imóvel no INCRA: 907.022.012.963-3. ITR - Receita Federal do Brasil: Não foi possível a emissão de Certidão Negativa de Débito, o que indica provável presença de débitos, conforme consulta juntada aos autos, realizada em 28/01/2026. CIB/NIRF - Número do Imóvel na Receita Federal: 2.267.466-7. Situação: "ATIVO", conforme CAFIR emitido em 28/01/2026. Observação: O arrematante não responde por eventuais débitos tributários e/ou ônus incidentes sobre o imóvel (art. 130 do CTN).

2.5. RECURSOS E ÔNUS: Sobre o processo há Embargos de Terceiro Cível pendente de julgamento, autos nº 0843211-06.2024.8.12.0001, movido pelo espólio da esposa do executado, qual seja, Espólio de Vilma de Souza Rodrigues, no qual pleiteia-se a reserva da meação pertencente ao espólio. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 03/20.337** - em 29/03/2021 - **HIPOTECA** - em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Campo Grande e Região - SICREDI Campo Grande MS, CNPJ/MF nº 03.042.597/0001-25;

- **R. 04/20.337** - em 19/03/2024 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0835493-89.2023.8.12.0001, em trâmite na 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Campo Grande e Região - SICREDI Campo Grande MS contra Walfrido Rodrigues;

- **Av. 05/20.337** - em 31/05/2024 - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** - Para constar a existência do Cumprimento Provisório de Sentença, autos nº 0831673-04.2019.8.12.0001, em trâmite na 2ª Vara Cível de Competência residual da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Barbosa Maia Sociedade de Advogados contra Walfrido Rodrigues e outro.

3. AÇÕES JUDICIAIS 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) **Walfrido Rodrigues**, CPF/MF nº 075.351.711-68: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0902825-05.2025.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara Bancária: autos nº 0034989-

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



73.2010.8.12.0001; **3.1.3.** 1ª Vara Cível: autos nº 0839821-96.2022.8.12.0001; **3.1.4.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0831673-04.2019.8.12.0001, 0857059-60.2024.8.12.0001, 0845153-73.2024.8.12.0001, 0835493-89.2023.8.12.0001, 0843138-78.2017.8.12.0001 e 0822956-71.2017.8.12.0001; **3.1.5.** 1ª Vara de Sucessões: autos nº 0820332-10.2021.8.12.0001 e 0839089-18.2022.8.12.0001; **3.1.5.** 3ª Vara Bancária: autos nº 0806199-07.2014.8.12.0001; **3.1.6.** 3ª Vara Cível: autos nº 0823992-12.2021.8.12.0001; **3.1.7.** 4ª Vara Cível: autos nº 0805563-70.2016.8.12.0001, 0800761-63.2015.8.12.0001 e 0056202-38.2010.8.12.0001; **3.1.8.** 6ª Vara Cível: autos nº 0806991-69.2025.8.12.0002 e 0819411-56.2018.8.12.0001; **3.1.9.** 9ª Vara Cível: autos nº 0031630-81.2011.8.12.0001; **3.1.10.** 10ª Vara Cível: autos nº 0049796-98.2010.8.12.0001; **3.1.11.** 15ª Vara Cível: autos nº 0855076-60.2023.8.12.0001; **3.1.12.** 16ª Vara Cível: autos nº 0824849-24.2022.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Corumbá/MS: **3.2.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0901228-48.2023.8.12.0008; **3.2.2.** 3ª Vara Cível: autos nº 0001610-32.2024.8.12.0008 e 0802490-93.2021.8.12.0008; **3.3.** Comarca de Rio Verde de Mato Grosso/MS: **3.3.1.** Vara Única: autos nº 0800633-56.2011.8.12.0042, 0800452-64.2025.8.12.0042, 0800275-03.2025.8.12.0042, 0800274-18.2025.8.12.0042, 0800877-67.2020.8.12.0042, 0800402-48.2019.8.12.0042 e 0801100-59.2016.8.12.0042; 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) **Walfrido Rodrigues**, CPF/MF nº 075.351.711-68; **3.4.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.4.1.** 1ª Vara Federal: autos nº 5000485-45.2022.4.03.6006; **3.4.2.** 6ª Vara Federal: autos nº 5001945-17.2024.4.03.6000.

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; 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

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



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: 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.

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 irretroatável, 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

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 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. 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, 05 de fevereiro 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