



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Amambai
1ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0003730-27.2005.8.12.0004
Classe: Cumprimento de sentença
Exequente: Jurandir Pires de Oliveira
Executados: Espólio de Valdemar da Silva

O Dr. Diogo de Freitas, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Amambai/MS, com endereço na Av. Pedro Manvailer, 4557, (67) 3481-1763, Centro – CEP 79990-000, Fone: (67) 3481-1905, Amambai-MS - E-mail: amb-1v@tjms.jus.br, na forma da lei.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Marcos Rodrigo Custódio Soares, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 62, endereço Rua Joaquim Balduino de Souza, 740, Centro, CEP 79.540-000 em Cassilândia/MS, e-mail sac@custodioleiloes.com.br, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 20 DE JULHO DE 2026, ÀS 12:00 HORAS (11:00 HORÁRIO LOCAL)

2º LEILÃO – 20 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.custodioleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no dia útil subsequente ao da Certidão de Afixação do Edital e término do dia **20/07/2026 às 13:00 horas (horário de Brasília)**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **20/07/2026, às 15:00 horas (horário de Brasília)**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% do valor da avaliação, conforme Despacho de fls. 441/442, de 02 de outubro de 2024.**

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 1ha de um imóvel rural com área maior de 25,68,26ha, localizado no prolongamento da Rua Marechal Deodoro, cerca de 1,8km do perímetro urbano, na cidade de Amambai/MS. O referido imóvel não possui benfeitorais. INCRA: 913.014.016.675-1. Receita Federal nº 2.139.707-4. Registros Anteriores: 4.266; 4.268; 4.269; 4.270 e 4.272. Este bem está matriculado sob o nº 7.469, Livro nº2, Registro Geral, do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estarão no endereço eletrônico www.custodioleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Não constam nos autos informações acerca do fiel depositário do bem.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Amambai
1ª Vara Cível

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor do bem imóvel a ser leilado é de **R\$100.000,00 (cem mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação, fls. 425 dos autos, de 18 de dezembro de 2023.

5) ÔNUS: Acerca do bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A, agência local, conforme R-03 da matrícula nº 7.469, Livro nº2, Registro Geral, do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS.
- 2) Penhora de fração ideal do imóvel, extraída dos autos de Execução Fiscal Federal, processo nº 004.07.000181-6, em que a Fazenda Nacional – União move contra Valdemar da Silva, perante a 1ª Vara da Comarca de Amambai/MS, conforme R-14 da matrícula nº 7.469, Livro nº2, Registro Geral, do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS.
- 3) Penhora de fração ideal do imóvel, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 004.05.003730-0, em que Jurandir Pires de Oliveria move contra Valdemar da Silva, perante a 1ª Vara da Comarca de Amambai/MS, conforme R-15 da matrícula nº 7.469, Livro nº2, Registro Geral, do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS.
- 4) Adjudicação da área de 2ha do bem em favor de Jurandir Pires de Oliveira, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 003730-27-2005.8.12.0004, em que Jurandir Pires de Oliveira move contra Valdemar da Silva, perante a 1ª Vara da Comarca de Amambai/MS, conforme R-19 da matrícula nº 7.469, Livro nº2, Registro Geral, do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS.
- 5) Penhora de 1 hectares do bem, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0003730-27.2005.8.12.0004, em que Jurandir Pires de Oliveria move contra Espólio de Valdemar da Silva e outro, perante a 1ª Vara da Comarca de Amambai/MS, conforme R-23 da matrícula nº 7.469, Livro nº2, Registro Geral, do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser arrematado.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, § 1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 38.142,22 (trinta e oito mil e cento e quarenta e dois reais e vinte e dois centavos), conforme Planilha de Débitos Judiciais, fls. 371 dos autos, atualizada até setembro de 2022.

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Amambai

1ª Vara Cível

comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **8.3** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.4** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8.6 – ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62.

8.7 – REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8 – ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor devido ao Leiloeiro Marcos Rodrigo Custódio Soares, JUCEMS nº 62 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **9.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.7** – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial,



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Amambai
1ª Vara Cível

observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Ficam desde logo intimados o executado e proprietário do bem **Espólio de Valdemar da Silva – CPF nº 156.824.209-34**, por meio de sua inventariante e executada **Lourdes Mônica da Silva - CPF sob o nº 408.120.491-87**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Terezinha Selhorst da Silva – CPF nº 766.873.411-20**, seu cônjuge se casada for, a coproprietária do bem **Vera Lúcia da Silva Bortolotto – CPF nº 904.419.821-15**, seu cônjuge se casada for, o credor hipotecário e terceiro interessado **Banco do Brasil S.A – Agência de Amambai/MS – CNPJ nº 00.000.000/0743-90**, por meio de seu representante legal e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderão remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Marcelo Zanatta, Chefe de Cartório, conferi.

Amambai/MS, 1 de junho de 2026.

Diogo de Freitas
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)