



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

O Doutor **CÉSAR DE SOUZA LIMA**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos que haverá o início do 1º (primeiro) Leilão a partir da data da afixação do Edital de Leilão em local de costume ou da sua publicação, com encerramento no dia **29/01/2026 às 14:00 horas**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, dia **19/02/2026 às 14:00 horas**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site [www.cidafixerleiloes.com.br](http://www.cidafixerleiloes.com.br), a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Aparecida Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob n.º 16/2008, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO CREDOR n.º. 0003859-53.1996.8.12.0002** que tem como Autor **PASTOR FLEITAS FRANCO (CPF: 068.690.171-15)** Habilitantes: **BANCO SISTEMA S/A. (CNPJ: 76.543.115/0001-94); BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S/A (CNPJ: 61.065.421/0395-63); VALDEMAR PEREZ JÚNIOR (CPF: 436.646.281-87); EDIVALDO CUSTÓDIO PERAZZOLO NANTES (CPF: 164.918.311-91); FRANCISCO EDUARDO CUSTÓDIO (CPF: 181.758.991-15); LOURIVAL FRANCISCO INOCÊNCIO (CPF: 071.869.081-87); VALDE LUIZ MORAES DA SILVA (CPF: 394.425.821-68); ONECI OZÓRIO CARNEIRO (CPF: 028.467.211-49); BANCO UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A (CNPJ: 33.700.394/0001-40); NIVALDO VIEIRA DE MATOS (CPF: 104.116.311-87); RUBENS SAAB BOABAID ROVEDO, CRISTIANE SAAB BOABAID ROVEDO CANDIA; MAURO MIRANDA CANDIA; DENISE SAAB BOABAID ROVEDO CAETANO; DOIL DE OLIVEIRA CAETANO; MAURÍCIO SAAB BOABAID ROVEDO; ANTÔNIO FRANCO DA ROCHA (CPF: 004.991.531-20); Espólio de ANTONIO JORGE BOABAID ROVEDO na pessoa de sua Representante VERA SAAB BOABAID ROVEDO (CPF: 404.804.291-20), tendo como administrador VCP – VINÍCIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIAS S/S LTDA. e terceiros interessados ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL; ELVIRA RODRIGUES FRANCO.**

**1º LEILÃO – 29/01/2026 às 14:00 horas**

**2º LEILÃO – 19/02/2026 às 14:00 horas**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel com 140,6773 hectares de terras pastais e lavradas no imóvel rural denominado "Estância Cerrito", situado no Distrito de Cabeceira do Apa, neste Município e Comarca de Ponta Porã/MS, com perímetro de 5.002,21 m conforme descrito na matrícula imobiliária. **Obs.:** A propriedade se situa a cerca de 43,5 quilômetros do município de Antônio João/MS, seguindo pelo seguinte roteiro: partindo de Antônio João/MS, pela rodovia MS-166 sentido a Itaum/MS, por 21,8 quilômetros vira-se a direita na rodovia MS-270, percorre-se 14,4 quilômetros, vira-se à esquerda na MS-328, seguindo por 2,4 quilômetros, vira-se à direita em estrada vicinal não pavimentada, seguindo por 4,9 quilômetros até chegar no imóvel. Informação obtida pela Planet Explorer, em que se observa no imóvel formação de pastagem artificial, estruturas de cercas, açude para dessedentação bovina, bem como trilheiros formados pelo pisoteio bovino, características de desenvolvimento de atividade pecuária. Verificou-se ainda que, na área existe o cultivo em fileiras e carregadores, características de atividade agrícola. O principal curso





d'água presente na área é uma ramificação do Rio Santa Maria, que se limita ao sul com a Estância Cerrito. Caracterizada como clima subtropical, com inverno seco e verão chuvoso. A temperatura média anual é de 21°C e a precipitação média anual é de 1.674 mm. O solo predominante na área é classificado como Latossolo Vermelho, apresentando textura argilosa a muito argiloso, com relevo plano a suave ondulado. Imóvel Cadastrado Incra sob nº 913.154.022.462-5 e matriculado sob o nº. 61.023 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS (antiga matrícula nº. 22.756 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS).

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL:** R\$ 4.002.000,00 (quatro milhões e dois mil reais), em 17 de outubro de 2024. Atualizado para R\$ 4.115.194,01 (quatro milhões, cento e quinze mil, cento e noventa e quatro reais e um centavos), em 31 de outubro de 2025, com base no índice de correção do IGP-M (FGV).

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 2.469.116,40 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, cento e dezesseis reais e quarenta centavos).

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Conforme descrição acima.

**DEPOSITÁRIO:** Não informado.

**ÔNUS:** Hipoteca em favor de Francisco Eduardo Custódio; Penhora nos autos nº 1073/95, em favor de Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A., em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº 95.401.1073-4, em favor de Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A., em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº 95.4011334-2, em favor de Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A., em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº 95.2004868-5, em favor de Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A., em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS:** Nada consta.

**CONSTAM AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DO INSOLVENTE PASTOR FLEITAS FRANCO:** Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0006113-33.1995.8.12.0002 (002.95.006113-4), em favor de Banco Bamerindus do Brasil S/A., em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falência e Recuperações de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0002387-51.1995.8.12.0002 (suspensão) (002.95.002387-9), em favor de Banco Mercantil de São Paulo S/A., em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falência e Recuperações de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0004692-08.1995.8.12.0002 (suspensão) (002.95.004692-5), em favor de Francisco Eduardo Custódio, em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falência e Recuperações de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0004868-84.1995.8.12.0002 (suspensão) (002.95.004868-5), em favor de União de Bancos Brasileiros S/A., em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falência e Recuperações de Dourados/MS.

**DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 1.190.206,80 (um milhão, cento e noventa mil, duzentos e



seis reais e oitenta centavos), em 20 de setembro de 2019.

**\*\* Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta desta Leiloeira **APARECIDA MARIA FIXER (CPF: 642.450.479-68), Banco do Brasil, AG: 1873-2, Conta: 40.040-8;** Para o caso de suspensão do processo, adjudicação, transação das partes e remição, após a inclusão do bem em leilão, fixo a comissão em favor da leiloeira em 5% (cinco por cento) sobre valor da avaliação (art. 10, § 3º, do Provimento 375/2016).

Não será devida comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo do leilão (art. 10, § 1º, do Provimento 375/2016). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, a leiloeira devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos (art. 10, § 2º, do Provimento 375/2016).

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afixação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

**Em primeiro leilão**, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supra mencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 do CPC), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação.

**PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC:** A arrematação será feita pela melhor oferta, mediante pagamento à vista (art. 892 do NCPC/2015). Em caso de imóveis e veículos com avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

**Imóveis:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

**Veículos:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

**Imóveis e veículos:** As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

**Imóveis e veículos:** Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

**Caução para imóveis:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o



próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

**Caução para veículos:** Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro-garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;

**Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

**OBS. Sobre direito de preferência:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site [www.cidafixerleiloes.com.br](http://www.cidafixerleiloes.com.br), a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

#### REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO SITE:

- Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);
- Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;
- Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevivendo lançamento durante esses 03 (três) minutos que antecedem o final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.





Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da Leiloeira, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 – 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 da Leiloeira (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente com o Juiz, ficando dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Haja vista que, conforme ofício-circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes à Leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediadora, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

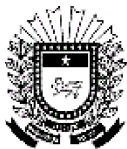


Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sites [www.cidafixerleiloes.com.br](http://www.cidafixerleiloes.com.br). Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço [contato@cidafixerleiloes.com.br](mailto:contato@cidafixerleiloes.com.br).

**INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o Autor **PASTOR FLEITAS FRANCO (CPF: 068.690.171-15)** e seu cônjuge se casado(a) for, e os Habilitantes **BANCO SISTEMA S/A. (CNPJ: 76.543.115/0001-94)** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is); **BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S/A (CNPJ: 61.065.421/0395-63)** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is); **VALDEMAR PEREZ JÚNIOR (CPF: 436.646.281-87)** e seu cônjuge se casado(a) for; **EDIVALDO CUSTÓDIO PERAZZOLO NANTES (CPF: 164.918.311-91)** e seu cônjuge se casado(a) for; **FRANCISCO EDUARDO CUSTÓDIO (CPF: 181.758.991-15)** e seu cônjuge se casado(a) for; **LOURIVAL FRANCISCO INOCÊNCIO (CPF: 071.869.081-87)** e seu cônjuge se casado(a) for; **VALDE LUIZ MORAES DA SILVA (CPF: 394.425.821-68)** e seu cônjuge se casado(a) for; **ONECI OZÓRIO CARNEIRO (CPF: 028.467.211-49)** e seu cônjuge se casado(a) for; **BANCO UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A (CNPJ: 33.700.394/0001-40)** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is); **NIVALDO VIEIRA DE MATOS (CPF: 104.116.311-87)** e seu cônjuge se casado(a) for; **ANTÔNIO FRANCO DA ROCHA (CPF: 004.991.531-20)** e seu cônjuge se casado(a) for; **Espolio de ANTONIO JORGE BOABAID ROVEDO na pessoa de sua Representante VERA SAAB BOABAID ROVEDO (CPF: 404.804.291-20)** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is); **RUBENS SAAB BOABAID ROVEDO** e seu cônjuge se casado(a) for, **CRISTIANE SAAB BOABAID ROVEDO CANDIA** e seu cônjuge se casado(a) for; **MAURO MIRANDA CANDIA** e seu cônjuge se casado(a) for; **DENISE SAAB BOABAID ROVEDO CAETANO** e seu cônjuge se casado(a) for; **DOIL DE OLIVEIRA CAETANO** e seu cônjuge se casado(a) for; **MAURÍCIO SAAB BOABAID ROVEDO** e seu cônjuge se casado(a) for; **o administrador VCP – VINÍCIUS**



**COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIAS S/S LTDA.** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is), **os terceiros interessados ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL** na pessoa de seu(s) Procurador(es); **ELVIRA RODRIGUES FRANCO** e seu cônjuge se casado(a) for; **bem como 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; União, Estado e Município no caso de bem tombado**, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887. . Eu, Silmara Silva de Souza, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 17 de novembro de 2025.

César de Souza Lima  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)