Edital de Leilão e Intimação

O Doutor MATHEUS DA SILVA REBUTINI, Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Caarapó, 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 11/12/2026 às 13:00 horas, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia 11/12/2026, com encerramento às 15:00 horas,** será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade ELETRÔNICA, através da internet, por meio do site www.carloferrarileiloes.com.br, a ser realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Carlo Ferrari, devidamente inscrito na JUCEMS sob n.º 066/2022, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA n.º 0800816-11.2021.8.12.0031 que JOÃO BATISTA MACIEL (CPF: 141.740.739-53) promove contra JOSÉ ROQUE DOS SANTOS (CPF: 071.976.321-53).

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma gleba de terras, com a área de 2,4652ha (dois hectares, quatro mil, seiscentos cinquenta e dois metros quadrados), determinada pelas chácaras nºs. 41, 42, 61, 62, 63, 64 e 65, "Quinhão 04", situada na Zona Suburbana do Município de Juti/MS, atualmente denominada Chácara Silva e Santos. Perímetro: 949,204m. Descrição do Perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CIY-M-2853, de coordenadas N 7.467.675,0368m e E 747.804.8403m; cravado na divisa entre a chácara nº 66 e o Corredor Público; deste, segue confrontando com terras das Chácaras nº 41, 42, 61, 62, 63, 64 e 65 – Gleba n.º 03, propriedade de Valter Luciano Santana, com os seguintes azimutes e distâncias: 86º23'11'' e 124,05m até o vértice CIY-M-2854, de coordenadas N 7.467.682,855m e E 747.928,642m; 179º11'55'' e 87,03m até o vértice CIY-M-2855, de coordenadas N 7.467.595,838m e E 747.929.859; 268º21'22'' e 96,98m até o vértice CIY-M-2856 de coordenadas das N 7.467.593,053m e E 747.832,924m; 196º 28''29'' e 250,35m até o vértice CIY-M-2857, de coordenadas N 7.467.353,189m e E 747.761,228m; 195º08'45'' e 14,34 m até o vértice CIY-P-C712, de coordenadas N 7.467.339,352m e E 747.757,482m; cravado na margem esquerda do Córrego Lagoa Seca; deste, segue margeando o referido córrego, a montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 301º53'48'' e 56,00m até o vértice CIY-P-C713, de coordenadas N 7.467.368,939m e E 747.709,943m; deste, segue confrontando com terras da Chácara n.º 66, propriedade de Cipriano Rocha Sobrinho, com os seguintes azimutes e distâncias: 18º01'32'' e 17,59m até o vértice CIY-P-C714, de coordenadas N 7.467.385,666m e E 747.715,386m; 17º10'42'' e 302,88m até o vértice CIY-M-2853, ponto Inicial da descrição deste perímetro. Confrontações: ao Norte: com o Córrego Tani-Cuê; ao Sul: com o Corredor Público; ao Leste: com terras das Chácaras n.ºs 41, 42, 61, 62, 63, 64 e 65 – Gleba n.º 02; e, ao Oeste: com terras da Chácara n.º 40. Benfeitorias: 02 (dois) Aviários para criação de frangos; 03 (três) Casas residenciais de alvenaria, com caixas de água, rede de energia elétrica e energia solar; 01 (um) Tanque de peixe, todo cercado, com área de pastagens e 01 (uma) Pequena lavoura. As benfeitorias acima descritas não se encontram averbadas na matrícula do imóvel, ficando a cargo do arrematante a adoção de todas as providências necessárias à sua regularização perante os órgãos competentes, bem como o pagamento de eventuais despesas, custas, taxas, emolumentos e demais encargos incidentes. Imóvel com cadastro no INCRA sob o n.º 950.181.073.172-0 e matriculado sob o n.º 13.834 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caarapó/MS.

***Obs.: Nos termos do Art. 843 do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Ficam reservadas, sobre o valor da avaliação, as seguintes cotas-partes: JOÃO LOURENÇO DA SILVA: 50% (cinquenta por cento); HELENA MARIA DOS SANTOS: 6,25%; ELIANE APARECIDA DOS SANTOS: 6,25%; ELENICE APARECIDA DOS SANTOS: 6,25%; DANILO COELHO DOS SANTOS, GIOVANE ALVES DOS SANTOS, YHAN KLYSMAN DOS SANTOS, EDILSON PRATES DOS SANTOS e DAIANNY EVELYN PRATES DOS SANTOS, em conjunto: 6,25%. Fica assegurada aos coproprietários não executados a preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições (Art. 843, §1º, CPC/2015), sendo todos intimados da alienação (Art. 889, II, CPC/2015).

AVALIAÇÃO: R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em 09 de janeiro de 2023.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: JOSÉ ROQUE DOS SANTOS, Rua João Chaves, n.º 52, Campo Dourado/MS e/ou Rua Ipiranga, n.º 1430, Dourados/MS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS DA SILVA REBUTINI, liberado nos autos em 21/10/2026 às 13:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800816-11.2021.8.12.0031 e código U986Tr5e.

ÔNUS: Reserva Legal sobre 20% da área total do imóvel. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO JOSÉ ROQUE DOS SANTOS: Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 0801099-58.2026.8.12.0031, em favor de Ari Geller, em trâmite no Juizado Especial Ajunto da Comarca de Caarapó/MS; Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível nos autos nº 0802295-39.2021.8.12.0031, em favor de N. Satake Eireli - ME, em trâmite no Juizado Especial Ajunto da Comarca de Caarapó/MS.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Eventuais débitos perante a Receita Federal do Brasil.

DÉBITO DA EXECUÇÃO: R$ 69.321,43 (sessenta e nove mil, trezentos e vinte e um reais e quarenta e três centavos), em 20 de julho de 2026.

** 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 lanço, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta deste Leiloeiro CARLO FERRARI (CPF: 372.027.738-05), Banco NUBANK, AG: 0001, Conta: 11173836-1; Havendo desistência, anulação da arrematação ou resultado negativo da hasta pública, não será devida a comissão a(o) leiloeiro(a) público(a), o(a) qual deverá devolver ao arrematante eventual valor recebido a título de comissão, devidamente corrigido (Resolução 236/2016, CNJ, artigo 7º); Em caso de substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação após a remoção, o(a) executado(a) deverá arcar com as despesas respectivas do leiloeiro.

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 lanço não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o segundo leilão, conforme data supramencionada, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS DA SILVA REBUTINI, liberado nos autos em 21/10/2026 às 13:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800816-11.2021.8.12.0031 e código U986Tr5e.

qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, 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.carloferrarileiloes.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 o Leiloeiro autorizado 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, sobrevindo lanço 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 lanço 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 lanço ofertado e o outro correspondente a comissão do Leiloeiro, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços 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 lanço 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 do Leiloeiro (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pelo Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS DA SILVA REBUTINI, liberado nos autos em 21/10/2026 às 13:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800816-11.2021.8.12.0031 e código U986Tr5e.

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.

O Leiloeiro Público 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 leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro 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 deste profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, 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 do Leiloeiro, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios www.carloferrarileiloes.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@carloferrarileiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado JOSÉ ROQUE DOS SANTOS, e seu cônjuge se casado for; E na qualidade de Coproprietários os Srs. JOÃO LOURENÇO DA SILVA; HELENA MARIA DOS SANTOS; ELIANE APARECIDA DOS SANTOS; ELENICE APARECIDA DOS SANTOS; DANILO COELHO DOS SANTOS; GIOVANE ALVES DOS SANTOS; YHAN KLYSMAN DOS SANTOS; EDILSON PRATES DOS SANTOS e DAIANNY EVELYN PRATES DOS SANTOS, e seus respectivos cônjuges se casados forem, 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. O Leiloeiro, 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.

Caarapó/MS, 14 de outubro de 2026.

MATHEUS DA SILVA REBUTINI

JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS DA SILVA REBUTINI, liberado nos autos em 21/10/2026 às 13:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800816-11.2021.8.12.0031 e código U986Tr5e.