



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
 COMARCA DE ITAPORÃ - MS

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Processo nº 0000432-49.2010.8.12.0037
 Classe: Execução de Título Extrajudicial
 Exequente(s): Cerealista Piraporã Ltda.
 Executado(s): Jonas Mantelo Alvares e Cilene Martins Alvares.

Evandro Endo, Juiz(a) de Direito Titular da Vara Única da Comarca de Itaporã, Estado de Mato Grosso do Sul, com endereço a Av. São José, 02, CEP: 79890-000, Centro, Itaporã (MS), Telefone: (67) 3451-1560, E-mail: ita-1v@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr(a). Gustavo Correa Pereira da Silva, Leiloeiro(a)(s) Oficial(is), regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 026, e devidamente credenciado pela Comissão Permanente de Licitações do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritas:

1º PREGÃO – ENCERRAMENTO AS 15:00 HORAS DO DIA 02 DE ABRIL DE 2025.

2º PREGÃO – ENCERRAMENTO AS 15:00 HORAS DO DIA 09 DE ABRIL DE 2025.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço www.leiloesonlinems.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no 1º PREGÃO, a partir das 09:00 horas (horário de MS) do primeiro dia útil subsequente a data da afixação deste edital no átrio do foro local/publicação no Quadro Mural de Leilões Eletrônicos do Diário da Justiça do Estado, com encerramento previsto para as 15:00 horas (horário de MS), do **DIA 02 DE ABRIL DE 2025**, quando então o(s) bem(ns) arrematado(s) será(ão) entregues a quem mais der e maior lance oferecer em valor igual ou superior ao valor da avaliação.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Pregão, seguir-se-á ao 2º PREGÃO, sem interrupção e com término às 15:00 horas (horário de MS) do **DIA 09 DE ABRIL DE 2025**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, sendo certo que não serão aceitos lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, assim considerados preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC). 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).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 001:

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 (UM SEXTO) parte de uma área maior com a área de 20 há e 5.700 m² (vinte hectares e cinco e setecentos metros quadrados), determinada por parte do lote nº 12 (doze) da quadra nº 67 (sessenta e sete), do N.C.D., situada no distrito de Bocajá, no município de Douradina (MS) (Lei Estadual nº 78/80), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao N – 250 metros, com o mesmo lote nº 12; ao SUL – 250 metros, com um travessão; ao POENTE extensão de 813 metros com o lote nº 10 da quadra nº 67; ao NASCENTE – 813 metros, com nº 14 da quadra nº 67, cujo perímetro partindo do marco nº 01, localizado à margem da Es com o rumo de 61º44'20"NW e a distância de 250 metros, até encontrar o marco nº 02;





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
 COMARCA DE ITAPORÃ - MS

marco, com o rumo de 28°15'30"NE e a distância de 813 metros; daí, com o rumo de 61°44'SE" e a distância de 250 metros até encontrar a divisória do lote nº 10; daí, segue com o rumo de 28°15'30"SW e a distância de 813 metros até atingir o ponto de partida. **NIRF: 0.530.780-5 - INCRA: Código do imóvel: 913 251 000 434-1; Nome do Imóvel: Sítio Geraldo; Localização do Imóvel:** Douradina a Travessa Zé Nunes; Área Total: 20.5; Mod. Fiscal: 30,0, devidamente registrada no Serviço Registral Imobiliário da comarca de Itaporã (MS), conforme Matrícula nº 5.674, nos termos do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação a página 122, dos autos.

BENFEITORIAS: Não informadas.

AVALIAÇÃO: A avaliação do Lote 001 a ser praxeado é de R\$ 171.416,66 (cento e setenta e um mil quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos) para 21 de outubro de 2024, conforme Laudo de Avaliação a página 408-9 dos autos.

LANCES MÍNIMOS:

NO 1º PREGÃO: LANCE MÍNIMO: O valor correspondente a avaliação de R\$ 171.416,66 (cento e setenta e um mil quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos)

NO 2º PREGÃO: LANCE MÍNIMO: 60% do valor da avaliação, correspondente a R\$ 102.849,99 (cento e dois mil oitocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos)

ÔNUS SOBRE O LOTE 001 – MATRÍCULA 5.674:

R-9-05.674 – PRENOTAÇÃO Nº 62.865, EM 25/04/2024 – PENHORA.

TÍTULO: Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, expedido em 11/05/2018, nos autos nº 0000432-49.2010.8.12.0037, em trâmite perante o Juízo da Vara Única da Comarca de Itaporã-MS.

Parte Autora: Cerealista Pirapora Ltda.

Parte Requerida: Jonas Mantelo Alvares e Cilene Martins Alvares

Valor da Ação: R\$ 37.271,51 (trinta e sete mil duzentos e setenta e um reais e cinquenta e um centavos).

Garantia: 1/6 da área do imóvel objeto desta matrícula.

LOTE 002:

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 (UM SEXTO) parte de uma área maior com a área de 30 ha (trinta hectares, determinada por parte do lote nº 11 (onze) da quadra nº 65 (sessenta e cinco), do N.C.D., cujo lote tem a configuração de um polígono regular, situada a margem esquerda do Rio Dourados, no Município de Douradina (MS)(Lei Estadual nº 78/80), com os respectivos marcos colocados como seguem: O marco nº 01 está colocado a margem da Estrada de Rodagem; daí, com o rumo de 28°15'30"NW e a distância de 1.200 metros, até o marco nº 02, constituindo essa linha a divisa com o lote nº 13 da Quadra nº 65, de Geraldo de Souza Leite; daí, com o rumo de 61°44'NW" e a distância de 250 metros o marco nº 03, e constituindo esta linha divisa com o lote nº 12 da Quadra nº 65; deste marco, com o rumo de 28°15'30"NE e a distância de 1.200 metros até o marco nº 04, constituindo essa linha divisa com o lote nº 09 da Quadra nº 65, de Zuel Alves de Mira; deste último marco com o rumo de 61°44'30"SE e a distância de 250 metros, até o marco nº 01, ponto de partida da presente discriminatória. **NIRF: 0.530.807-0 - INCRA: Código do imóvel: 913 251 004 260-0; Nome do Imóvel: Fazenda Pedreira; Localização do Imóvel:** Estrada de Odina a Bocajá, devidamente registrada no Serviço Registral Imobiliário da comarca de Itaporã (MS), conforme Matrícula nº 5.659, nos termos do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação a página 122, dos autos.

BENFEITORIAS: Não informadas.

AVALIAÇÃO: A avaliação do Lote 002 a ser praxeado é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para 21 de outubro de 2024, conforme Auto de Avaliação a páginas 408-9 dos autos.

LANCES MÍNIMOS:

NO 1º PREGÃO: LANCE MÍNIMO: O valor correspondente a avaliação de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
 COMARCA DE ITAPORÃ - MS

NO 2º PREGÃO: LANCE MÍNIMO: 60% do valor da avaliação, correspondente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

ÔNUS SOBRE O LOTE 002 – MATRÍCULA 5.659:

R-7-05.659 – PRENOTAÇÃO Nº 62.865, EM 25/04/2024 – PENHORA.

TÍTULO: Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, expedido em 11/05/2018, nos autos nº 0000432-49.2010.8.12.0037, em trâmite perante o Juízo da Vara Única da Comarca de Itaporã-MS.

Parte Autora: Cerealista Pirapora Ltda.

Parte Requerida: Jonas Mantelo Alvares e Cilene Martins Alvares

Valor da Ação: R\$ 37.271,51 (trinta e sete mil duzentos e setenta e um reais e cinquenta e um centavos).

Garantia: 1/6 da área do imóvel objeto desta matrícula.

AVALIAÇÃO TOTAL DOS DOIS LOTES:

A avaliação total dos lotes 001 e 002 a serem pracedados é de R\$ 421.416,66 (quatrocentos e vinte e um mil quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos) para 21 de outubro de 2024, conforme Laudo de Avaliação a páginas 408-9 dos autos.

VALOR DO CRÉDITO ATUALIZADO: R\$ 427.814,34 (quatrocentos e vinte e sete mil oitocentos e quatorze reais e trinta e quatro centavos), conforme planilha de cálculo a pág. 442, dos autos.

DA INTIMAÇÃO: Caso as partes não sejam encontradas nos endereços constantes dos autos, ou não intimadas por qualquer motivo, ficam desde logo intimadas das datas acima designadas pela publicação do presente edital na imprensa oficial, a parte autora **Cerealista Piraporã Ltda.** e a parte requerida **Jonas Mantelo Alvares e Cilene Martins Alvares**, de per si ou na pessoa de seus representantes legais; bem como 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; União, Estado e Município no caso de bem tombado, da data 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.

DÉBITOS DE IMPOSTOS:

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, parágrafo único, CTN),

LOTE 001 - MATRÍCULA 5.674: - Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural Controle nº **077d.5110.CFEC.0C66** de 17/02/2023.

LOTE 002 – MATRÍCULA 5.659: - Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural Controle nº **B52C.C6D2.5B77.9F7A** de 17/02/2023.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA PARTE REQUERIDA:

Certidão Estadual Cível nº 8818351 expedida em 27 de janeiro de 2025, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Itaporã (MS) em nome de **JONAS MANTELO ÁLVARES**, portador do CPF nº **174.592.731-04 – COMARCA DE ITAPORÃ:** - Vara Única. Processos: 0000432-49.2010.8.12.0037 – 0800867-14.2015.8.12.0037, conforme página 428 dos autos.

Certidão Estadual Cível nº 8818356 expedida em 27 de janeiro de 2025, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Itaporã (MS) em nome de **CILENE MARTINS ÁLVARES**, portador do CPF nº 805.538.341-34 – **COMARCA DE ITAPORÃ:** - Vara Única. Processos: 0000432-49.2010.8.12.0037 – 0801585-93.2024.8.12.0037 – 0801587-63.2024.8.12.0037 – Juizado Especial Adjunto: 0801442-07.2024.8.12.0037, conforme página 429 dos autos.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
 COMARCA DE ITAPORÃ - MS

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS):

O(s) bem(ns) móvel(eis)/Imóvel(eis) se acha(m) depositado(s) com a pessoa de **Jonas Mantelo Álvares**, domiciliado no Sítio Pedreiras, na travessia do Bocajá, KM 3, Município de Douradina-MS, e sua entrega dar-se-á por intermédio de Carta de Arrematação e mandado de Imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
- 3) não havendo lance superior à importância da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo ato, que se estenderá até o fechamento do(s) lote(s) em dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, sendo considerado vil lances inferiores (art. 891. CPC e art. 25, parágrafo único, Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 5) para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente 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 Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 6) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial (www.leiloesonline.ms.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não sendo admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 27 "caput" e parágrafo único do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 7) o interessado poderá adquirir o bem penhorado em prestações, observadas as regras insculpidas no art. 895 do Código de Processo Civil;
- 8) a comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e deverá ser paga mediante transferência ou depósito bancários diretamente ao leiloeiro, na conta corrente da empresa gestora **LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA. (CNPJ: 27.838.438/0001-08), no BANCO BRADESCO S/A (237), AGÊNCIA 5246 e CONTA CORRENTE Nº 48924-7**. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
 - 8.1) se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
 - 8.2) se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma;
 - 8.3) não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (Art. 10, § 1º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
 - 8.4) na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela parte executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
 COMARCA DE ITAPORÃ - MS

a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação devida, anteriormente a publicação do edital.

8.5) no caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado ou remição após a inclusão do bem em hasta, será devida a comissão de 5% do valor do débito, a cargo do executado;

9) homologado o lance vencedor, o sistema www.leiloesonlinems.com.br emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo da execução (art. 28 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

10) o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

11) não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (art. 31 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

12) 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 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 (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 (§ 2º, art. 23 da LEF e art. 32 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

13) a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS).

DA TRANSMISSÃO DO(S) BEM(NS): 1) o arrematante só será imitido na posse após a expedição da carta de arrematação (em sendo bem imóvel) ou mandado de entrega (para bens móveis) pelo Juízo, quando já esgotado o prazo de 30 (trinta) dias constante do art. 24 da Lei nº 6.830/80 para adjudicação do(s) bem(ns) pela Fazenda Pública;

2) desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do(s) móvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Judicial;

3) correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) móvel/imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome.

OBSERVAÇÕES:

1) A Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados:

I - Antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos;

II - Findo o leilão:

a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação;

b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF).

2) As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Provimento Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS e os artigos 335 e 358, do CP.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório do Leiloeiro Judicial, Sr. Gustavo Correa Pereira da



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
COMARCA DE ITAPORÃ - MS

Silva, localizado na Desembargador Leão Neto do Carmo, 917 B, (Em frente a Uniderp Agrárias), cidade de Campo Grande-MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3388-0216 3, (67) 4042-1513 e (67) 99203-6666; e e-mail contato@leiloesonlinems.com, e no site www.leiloesonlinems.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.leiloesonlinems.com.br.

ENCERRAMENTO: E, para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo, no endereço supra mencionado. Eu, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, o digitei, e eu, XXXXXXXXXXXX, Chefe de Cartório, o conferi.

Itaporã (MS), MS, 20 de fevereiro de 2025.

Dr.(a). **EVANDRO ENDO**
Juiz(a) de Direito
Assinatura digital