



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

EDITAL DE LEILÃO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – IMÓVEL

GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA, leiloeiro oficial inscrito na JUCEMS nº 026, com escritório à Avenida Leão Neto do Carmo, nº 2.100, Jardim Veraneio – Campo Grande – MS, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária NOVA MUCURI PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima fechada, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº. 09.406.389/001-44, com sede social na Rua Eduardo Santos Pereira, 2.220, Bairro Centro, Campo Grande/MS – CEP 79020-170, neste ato representado por seus sócios administradores Srs. **Marcelo Maçães Coutinho**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do CPF/MF nº. 789.735.541-15 e RG nº. 932.749-SSP/MS e **Luis Ricardo Maçães Coutinho**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/MF nº. 973.889.394-15 e RG nº. 4.762.429-SSP/PE. doravante designada VENDEDORA FIDUCIÁRIA, nos termos do REGISTRO R-12, DA MATRÍCULA Nº 41, do Cartório Serventia Única do Município de Xexéu-PE, comarca de Água Preta-PE, no qual figuram, BARTOLOMEU MIRANDA COUTINHO, brasileiro, portador do RG 1.511.817 e inscrito no CPF sob o nº 223.886.644-20, residente e domiciliado a Av. Boa Viagem, 5274, Apto. 2701, Boa Viagem, Recife/PE – CEP: 51.030-000, na qualidade de Inventariante do Espólio de Alexandre de Albuquerque Mello Coutinho, conforme [decisão judicial/ato notarial] no processo de inventário nº 0062274-65.2020.8.17.2001, em trâmite perante a 3ª Vara de Sucessões e Registros Públicos de Recife/PE, este como Interveniente Garantidor Fiduciário, como FIDUCIANTES, nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei nº 9.514/97, levará a PÚBLICO LEILÃO de venda e arrematação na modalidade On-line, por intermédio da plataforma www.leiloesonlinems.com.br, o imóvel abaixo descrito e caracterizado, com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário, com abertura do PRIMEIRO PREGÃO determinada para as **09:00 horas** (horário de Brasília) DO DIA 27 DE NOVEMBRO DE 2025, com encerramento **ÀS 16:00 HORAS** (horário de Brasília), DO DIA 08 DE DEZEMBRO DE 2025, quando o lance mínimo será igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 47.987,50** (quarenta e sete mil novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos o hectare, perfazendo toda a área o valor de **R\$ 22.038.079,95** (vinte e dois milhões trinta e oito mil setenta e nove reais e noventa e cinco centavos) conforme Laudo de Avaliação expedido em 03 de setembro de 2025, por AgroTools Gestão e Monitoramento GeoEspacial de Riscos S.A., CNPJ nº 08.808.179/0001-10. Na hipótese de ausência de licitantes ou de lances inferiores ao valor da avaliação (lance mínimo) no primeiro pregão, seguir-se-á ao SEGUNDO PREGÃO com encerramento determinado para **ÀS 16:00 HORAS DO DIA 12 DE DEZEMBRO DE 2025**, (horário de Brasília), quando então não serão aceitos lances inferiores a **R\$ 10.099.410,93** (dez milhões noventa e nove mil quatrocentos e dez reais e noventa e três centavos), correspondente ao valor da dívida atualizado até 01 de novembro de 2025.

LOTE 001:

ENGENHOS TABOCAS - localizado neste Município e Comarca da ÁGUA PRETA-PE, com área de 459, 2709 ha. (quatrocentos e cinquenta e nove hectares vinte e sete ares e nove

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

centiares), e perímetro 9.982,59m, cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.112-1, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.609-8, resultado do remembramento das seguintes propriedades: 1). parcela nº 17 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.112-1, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.609-8, C.C.I.R - Emissão 2006 / 2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.120-90; 2). parcela nº 20 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.201-2, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.712-4, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.220-96; 3). parcela nº 21 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.171-7, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.317-0, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.160-96; 4). parcela nº 23 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.236-5, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.303-0, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.140-93; 5). parcela nº 24 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.252-7, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 7.173.907-6, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.180-99; 6). parcela nº 25 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.228-4, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.671-3, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.300-99; 7). parcela nº 29 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.139-3, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.389-7, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.290-90; 8). parcela nº 30 - cadastrado no INCRA sob nº 950.076.516.210-1, Código do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº 6.903.651-9, C.C.I.R - Emissão 2006/2007 / 2008 / 2009 nº 097.085.150-90; Confrontantes: Ao Norte, Ao Sul, Ao Leste, Ao Oeste, pelas terras do Engenho Apody, pertencente a RICARDO LUIZ PESSOA DE QUEIROZ FILHO - CPF/MF nº 294.848.634-31. - GEORREFERENCIAMENTO: ENGENHO TABOCAS - área de 459',2709 ha., perímetro 9.982,59m, foi devidamente georreferenciada de acordo com a Lei Federal nº 10.267 de 28/08/2001 e certificada pelo INGRA de acordo com a Certificação nº 6e41de67-88c4-4f17-9225-73f5a3d15b1d/datada de 18/02/2014, Código de credenciamento junto ao INCRA.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 22.038.079,95 (vinte e dois milhões trinta e oito mil setenta e nove reais e noventa e cinco centavos) conforme Laudo de Avaliação expedido em 03 de setembro de 2025, por AgroTools Gestão e Monitoramento GeoEspacial de Riscos S.A., CNPJ nº 08.808.179/0001-10. conforme Laudo de Avaliação expedido em 03 de setembro de 2025, por AgroTools Gestão e Monitoramento GeoEspacial de Riscos S.A., CNPJ nº 08.808.179/0001-10.

LANCES MÍNIMOS:

NO PRIMEIRO PREGÃO: R\$ 22.038.079,95 (vinte e dois milhões trinta e oito mil setenta e nove reais e noventa e cinco centavos) valor da avaliação

NO SEGUNDO PREGÃO: R\$ 10.099.410,93 (dez milhões noventa e nove mil quatrocentos e dez reais e noventa e três centavos), correspondente ao valor da dívida atualizado até 01 de novembro de 2025

De conformidade com o §5º, do art, 27, da Lei nº 9.514/97, se no segundo pregão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no §2º do supra citado artigo, a VENDEDORA FIDUCIÁRIA ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o §4º do mesmo artigo.

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

DO LEILÃO: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que o imóvel se encontra, e eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, será objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes por conta do adquirente. Os devedores fiduciantes serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo os fiduciantes adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º Pregão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão. O arrematante pagará no ato, à vista, o valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate. O edital completo encontra-se disponível no site leiloeiro www.leiloesonlinems.com.br, o qual o participante declara ter lido e concordado com os seus termos e condições ali estabelecidos. As demais condições obedecerão ao que preceitua o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE: Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site www.leiloesonlinems.com.br, e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência mínima de 24:00 horas antes do início do Primeiro Pregão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo, enviando a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do www.leiloesonlinems.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no eventual auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão. A VENDEDORA FIDUCIÁRIA não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios. O leilão será transmitido pela internet na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no site da plataforma citada e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação a VENDEDORA FIDUCIÁRIA ou ao leiloeiro. No ato do cadastramento os interessados deverão apresentar fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos: (1) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (2) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

constitutivo da sociedade e sua última alteração contratual registrada; c) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is). A VENDEDORA FIDUCIÁRIA está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o ARREMATANTE, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar a VENDEDORA FIDUCIÁRIA, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA para fins de análise cadastral e concretização da transação. O ARREMATANTE não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a inadimplência ou invalidação da transferência bancária por qualquer motivo, o ARREMATANTE ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o ARREMATANTE perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado. A Escritura Pública de Venda e Compra está disponível no site do leiloeiro para prévia consulta dos interessados. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que preceitua o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA: No ato da arrematação, o ARREMATANTE pagará a VENDEDORA FIDUCIÁRIA, à vista, por transferência bancária a importância equivalente ao valor do lance ofertado que corresponderá a venda e compra, em conta corrente indicada oportunamente, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro. A comissão de 5% deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro mediante transferência ou depósito bancário 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.**

DO LEILÃO: Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóvel(is).

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas neste edital, no site do leiloeiro e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o ARREMATANTE não terá direito a exigir da VENDEDORA FIDUCIÁRIA nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) física e documentalmente, não podendo o ARREMATANTE alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, comportamentos internos, estado de conservação e

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

localização. As condições de cada imóvel estarão descritas neste edital e no site do Leiloeiro e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE: O ARREMATANTE é responsável: (1) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; (2) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; (3) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (4) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condoninal” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; (5) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (6) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (7) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; (8) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos. (9) Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes, bem como adotar as suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for. (10) A VENDEDORA FIDUCIÁRIA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo ARREMATANTE. O ARREMATANTE deverá manter a VENDEDORA FIDUCIÁRIA indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel. (11) Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao ARREMATANTE, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a resarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra. (12) O ARREMATANTE se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do ARREMATANTE. (13) Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a VENDEDORA FIDUCIÁRIA figura como réu, o ARREMATANTE poderá integrar a lide como terceiro interessado. (14) O ARREMATANTE é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O

LEIÓES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonline.ms.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

ARREMATANTE deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da VENDEDORA FIDUCIÁRIA ou de seus antecessores. (15) Caso a VENDEDORA FIDUCIÁRIA incorra em despesas que sejam de responsabilidade do ARREMATANTE, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA até a do efetivo ressarcimento pelo ARREMATANTE, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. (16) É de responsabilidade do ARREMATANTE adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao ARREMATANTE logo após o pagamento da venda e compra.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA: Será celebrada pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA e ARREMATANTE Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA FIDUCIÁRIA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do ARREMATANTE. O prazo referido acima poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da VENDEDORA FIDUCIÁRIA (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar a VENDEDORA FIDUCIÁRIA, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da VENDEDORA FIDUCIÁRIA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

EVICÇÃO DE DIREITO: Sobreindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDORA FIDUCIÁRIA, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o ARREMATANTE automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade da VENDEDORA FIDUCIÁRIA pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (a) do valor pago pela aquisição do imóvel; (b) das despesas relativas à

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

formalização da escritura e registro; (c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo ARREMATANTE relativos a período posterior à data da arrematação; e (d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo ARREMATANTE relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). Não é conferido ao ARREMATANTE o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o ARREMATANTE não poderá exercer o direito de retenção.

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA IMÓVEIS RURAIS: No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA. A VENDEDORA FIDUCIÁRIA, por sua vez, entregará ao ARREMATANTE a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR – Imposto Territorial Rural dos últimos 5 (cinco) anos e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura, o ARREMATANTE apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (a) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (b) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (c) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento). Após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como “posse a justo título”, fornecendo cópia do protocolo a VENDEDORA FIDUCIÁRIA. Após o registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o ARREMATANTE deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de “posse a justo título” para “área registrada”. Competirá exclusivamente ao ARREMATANTE, suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. A VENDEDORA FIDUCIÁRIA não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação. 4.4. O

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

ARREMATANTE tem ciência de que a Escritura só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. A VENDEDORA FIDUCIÁRIA responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO: Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA FIDUCIÁRIA (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização. Sobreindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do ARREMATANTE, a arrematação poderá ser cancelada e a VENDEDORA FIDUCIÁRIA ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo ARREMATANTE. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do ARREMATANTE. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, a VENDEDORA FIDUCIÁRIA poderá considerar o negócio terminado e o ARREMATANTE perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda. Caso o ARREMATANTE não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto a VENDEDORA FIDUCIÁRIA, esta procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do ARREMATANTE ou consignação de pagamento. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o ARREMATANTE deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel a VENDEDORA FIDUCIÁRIA. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo ARREMATANTE devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do ARREMATANTE para desocupação não tenham surtido efeitos. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o ARREMATANTE, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal a VENDEDORA FIDUCIÁRIA, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O não exercício, pela VENDEDORA FIDUCIÁRIA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de

LEILÓES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

direitos. Fica eleito o Foro da Comarca de Campo Grande-MS, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

Campo Grande, 25 de novembro de 2025

GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA

Leiloeiro Público Oficial

Mat. 026/JUCEMS

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 – www.leiloesonlinems.com.br

Av: Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900