



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 **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL ALFA**, sociedade cooperativa, com sede na Avenida Fernando Machado, 2580-D, na cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina, CEP n. 89.805.902, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 83.305.235/0001-19, neste ato representada por seu Presidente Senhor **ROMEO BET**, brasileiro, casado, agropecuarista, titular da cédula de identidade – TG n. 695.498, inscrito no CPG/MF nº 148.233.909-97, residente e domiciliado na Rodovia SC-283, nº 995, Bairro Centro, na cidade de Planalto Alegre/SC e seu 1º Vice-Presidente, Senhor **CLÁDIS JORGE FURLANETO**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, titular da cédula de identidade – RG nº 123.101-8- SSP/SC, inscrito no CPF nº 449.796.570-87, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco nº 568-D, Ed, Evidence, Apto 2.701, no centro da cidade de Chapecó/SC, doravante designada **VENDEDORA FIDUCIÁRIA**, nos termos do **REGISTRO Nº 14. Mat. 062661.2.0088375-55-Protocolo 509201 de 21/10/2024**. Em garantia ao pagamento da dívida no valor de R\$ 11.381,345,12 (onze milhões, trezentos e oitenta e um mil, trezentos e quarenta e cinco reais e doze centavos), atualizado monetariamente de conformidade com o **Parágrafo Décimo** da Escritura Pública de Abertura de Limite de Crédito e Confissão de Dívida com Garantia de Alienação Fiduciária, lavrada na Escrivania de Paz do Município de Planalto Alegre, Comarca de Chapecó-SC, sob Livro 078, Folhas 072/082 em 21/10/2024, onde figuram como **Devedores**: a) **WANDERLEY RODRIGUES DA COSTA**, brasileiro, nascido em 25/01/1982, maior plenamente capaz, agricultor, filho de Abílio Rodrigues da Costa Maria Tereza da Costa, portador da CI/RG nº 1200959 (SSP/MS) e inscrito no CPF/MF sob nº 984.706.121-15, e sua esposa **ANNELIZE NOIA MIRANDA**, brasileira, nascida em 04/06/1984, maior plenamente capaz, agricultora, filha de José Roberto Miranda e Eva Noia Miranda, portadora da CI/RG nº 1288070 (SSP/MS) e inscrita no CPF/MF sob o nº 977.717.081-53, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens em 28/11/2014, conforme certidão de casamento com matrícula nº 061796 01 55 2014 3 00003 075 0000574 43, do 2º Ofício de Registro Civil do Município e Comarca de Dourados/MS, emitida em 29/07/2024, selo de fiscalização AKG79026-296-NOR, residentes e domiciliado na Rua José Silvério Dutra, Fazenda Santa Maria, s/nº, Interior, Iguatemi/MS; b) **WANILTON RODRIGUES DA COSTA**, brasileiro, nascido em 17/04/1983, maior plenamente capaz, agricultor, divorciado, conforme certidão de casamento com matrícula nº 061796 01 55 2014 2 00075 104 0021312 94, do 2º Ofício de Registro Civil do Município e Comarca de Dourados/MS, emitida em 12/08/2024, selo de fiscalização AKG81476-537-NOR, o qual declarou que não vive em união estável, filho de Abílio Rodrigues da Costa e Maria Tereza da Costa, portador da CI/RG nº 1068901 (SSP/MS) e inscrito no CPF/MF

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente no nº 027.838.438/0001-08 - www.leiloesonlinems.com.br

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E

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

sob o nº 010.840.751-99, residente e domiciliado na Rodovia BR-163, Fazenda Santa Maria, s/nº, Interior, Iguatemi/MS; c) **FABRICIO MIYASAKI**, brasileiro, nascido em 27/05/1983, maior plenamente capaz, agricultor, solteiro, conforme certidão de nascimento com matrícula nº 062703 01 55 1983 1 00009 048 0003396 33, do Serviço Notarial e de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Itaporã/MS, emitida em 29/08/2024, selo de fiscalização AKJ53914-106-NOR, o qual declarou que não vive em união estável, filho de Jorge Miyasaki e Edna Miyasaki, portador da CI/RG nº 300442025015(MD/MS) e inscrito no CPF/MF sob o nº 001.641.041-60, residente e domiciliado na Rodovia MS-180, Km 76, Fazenda São Manoel, s/nº, Interior, Iguatemi/MS; e como **DEVEDOR EFIDUCIANTE: JOSE ROBERTO ANTUNES STRANG**, brasileiro, nascido em 07/02/1949, maior plenamente capaz, empresário, divorciado, conforme certidão de casamento com matrícula nº 115147 01 55 1975 2 00104 034 0024730 24, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 11º Subdistrito, do Município de Santa Cecília/SP, o qual declara que não vive em união estável, filho de Donald Wilfred Strang e Maria Helena Antunes Strang, portador da CI/RG nº 4159122 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 410.279.908-78, residente e domiciliado na Rua João Rosa Góes, nº 835, Apto 1.002, Bairro Jardim América, Dourados/MS.

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 primeiro dia útil subsequente a publicação do presente edital na plataforma da empresa de assessoria, na rede mundial de computadores (Internet) e um jornal de ampla circulação, com encerramento **ÀS 16:00 HORAS** (horário de Brasília), **DO DIA 27 DE FEVEREIRO DE 2026**, quando o lance mínimo será igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 11.746.879,02** (onze milhões setecentos e quarenta e seis mil oitocentos e setenta e nove reais e dois centavos) atualizado monetariamente até 01 de fevereiro de 2026, de conformidade com o **Parágrafo Décimo** da Escritura Pública de Confissão de Dívida acima referida. 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 09 DE MARÇO DE 2026**, (horário de Brasília), quando então não serão aceitos lances inferiores a R\$ 10.817.246,93 (dez milhões oitocentos e dezessete mil duzentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), correspondente ao valor da dívida atualizado até 06 de março de 2026, incluídas as despesas decorrentes do processo de consolidação da propriedade, devidamente autorizadas de conformidade com o **Parágrafo Décimo Terceiro**, da supracitada Escritura.

LOTE 001: IMÓVEL:- Um imóvel designado por ÁREA A2 desmembrado da área A, no lugar denominado ESTÂNCIA NHUMIRIM, que tinha a denominação de CHACARA

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente no CNPJ: 27.838.438/0001-08 - www.leiloesonlinems.com.br
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E.
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

SANTA DONATA, no lugar denominado CHACARA LARANJA LIMA, parte da Chácara 68,78,79 formato irregular, situado na rua Chile Brasil, **no perímetro urbano da cidade de Dourados-MS**, lado par, medindo a área de 12 has e 8991,85 m² (doze hectares e oito mil novecentos e noventa e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) dentro dos seguintes roteiro:- Partindo-se do MPOI deste segue confrontando com a faixa de domínio da BR 163 com diversos azimutes e distâncias:- AZ 225°23'02" e distância de 71,98 metros até o M02, AZ 222°13'25" e 49,82 metros até o marco 03, AZ 218°39'06" e 49,82 metros até o M04, AZ 215°04'46" e 49,82 metros até o M05 AZ 211°30'26" e distância de 49,82 metros até o M06, deste segue confrontando com imóvel denominado parte da Fazenda Coqueiro com o AZ 284°39'33" e distância de 384,19 metros até o M07 deste segue confrontando com imóvel denominado Chácara São Paulo (Mat. 9379) com AZ 12°03'23"e distância de 67,85 metros até o M08, deste segue confrontando com imóvel denominado parte da Chácara 68 Mat. 65651 com diversos azimutes e distâncias:-AZ 104°15'43" e 175,15 metros até o M09 AZ 01°52'06" e 239,78 metros até o M10, AZ 294°47'59" e 35,66 metros até o M11, AZ 355°38'29"e 157,69 metros até o M12, deste segue confrontando com área A1 desmembrada do mesmo imóvel com diversos azimutes e distâncias:- AZ 84°38'38"E 108,89 metros até o M13, AZ 138°26'56"E 69,67 metros até o M14; AZ 174°35'16"E 161,23 metros até o M15; AZ 84°35'16" e 116,03 metros até o M16 AZ 146°35'14"e 86,72 metros até o M17 AZ 133°36'10" e 85,20 metros até o MPOI ponto de partida do presente roteiro CONFRONTAÇÕES:- ao norte com área A1 desmembrada do mesmo imóvel; ao sul- com parte da Fazenda Coqueiro (Mat.58658) ;ao leste- com a faixa de domínio da BR 163 e rua Chile; ao oeste- com a Chácara São Paulo (Mat.9379) e parte da Chácara 68 (Mat.65651).- Tudo de conformidade com mapa, memorial descritivo, ART nº 11232907, assinado por Mário Luís Rodrigues Saldívar, CREA 7636/D-MS. CCIR 2006/2007/2008/2009. Incra nº 913.065.009.920-0, Mod. Rural: 10,0000. Nº Mod. Rurais: 2,90; Mod. Fiscal: 30,00; Nº Mod. fiscais: 0,9600. FMP: 2,0000. NIRF: 1.930.991-0, objeto da **Matrícula nº 88.375**, do **Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Dourados-MS**.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 11.746.879,02 (onze milhões setecentos e quarenta e seis mil oitocentos e setenta e nove reais e dois centavos) atualizado monetariamente até 01 de fevereiro de 2026, de conformidade com o **Parágrafo Décimo** da Escritura Pública de Confissão de Dívida acima referida.

LANCES MÍNIMOS:

NO PRIMEIRO PREGÃO: R\$ 11.746.879,02 (onze milhões setecentos e quarenta e seis mil oitocentos e setenta e nove reais e dois centavos) valor da avaliação.

NO SEGUNDO PREGÃO: R\$ 10.817.246,93 (dez milhões oitocentos e dezessete mil duzentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), correspondente ao valor da dívida atualizado até 06 de março de 2026, acrescido das despesas com o processo como taxas, tributos e outras, conforme comprovantes disponíveis.

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente pelo Leiloeiro Público Oficial Gustavo Correa Pereira Da Silva.
O NPF é 27.838.438/0001-08 e o site é [www.leiloesonlinems.com.br](http://leiloesonlinems.com.br).
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E.
Av. Des. Leão Neto do Carmo, 2.100 – Jardim Veraneio Campo Grande – MS CEP: 79037-900



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 investida na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o §4º do mesmo artigo.

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. O devedores e o devedor fiduciante, através da publicação deste edital, serão considerados intimados das datas, horários e local da realização deste leilão, ficando cientes de que poderão 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

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente pelo CNPJ: 27.838.438/0001-08 - www.leiloesonlinems.com.br

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E

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



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 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: Concluída e formalizada a arrematação, o ARREMATANTE pagará à VENDEDORA FIDUCIÁRIA, **NO PRAZO DE 24 (VINTE E QUATRO) HORAS**, através de depósito bancário na conta corrente Nº 2082-6, da Agência nº 3125-9, do Banco do Brasil (001), de titularidade da **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL ALFA**, a importância equivalente ao valor do lance ofertado que corresponderá a venda e compra, 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 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 condominial" (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 a 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

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Gustavo Correa Pereira Da Silva.

CNPJ: 27.838.438/0001-08 [www.leiloesonlinems.com.br](http://leiloesonlinems.com.br)

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E.

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



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 ressarcimento, 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 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

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.



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, esta 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 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

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Gustavo Correa Pereira Da Silva.

CPF: 27.838.438/0001-08 [www.leiloesonlinems.com.br](http://leiloesonlinems.com.br)

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E

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



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, a 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 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

LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente no CNPJ: 27.838.438/0001-08 - www.leiloesonline.ms.com.br

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código E241-743B-0E42-2B1E

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

índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização. Sobre vindo 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 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, 05 de fevereiro de 2026

GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA
Leiloeiro Público Oficial
Mat. 026/JUCEMS

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/E241-743B-0E42-2B1E> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E241-743B-0E42-2B1E



Hash do Documento

2B6CE35409832BFC1C4EAF8102283A592116D1E56FFF30EAF89126303314D4A1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/02/2026 é(são) :

- GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA (MANIFESTO DE ASSINATURA) - 614.552.531-20 em 09/02/2026 09:52 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.

IP: 172.16.4.2

AC: AC Certisign RFB G5

