



Gustavo Correa Pereira da Silva

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula nº 026/JUCEMS

EDITAL DE LEILÃO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – IMÓVEIS

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 pelo Credor Fiduciário **IVAN WILLIAMS FREITAS**, brasileiro, maior, agricultor, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº 03832594208, expedida pelo Detran/MS, em 09/01/2018, onde consta a Carteira de Identidade nº 14747864, expedida pela SSP/MS, e o CPF/MF nº 008.599.211-90, filho de Ivan Batista Freitas e de Adélia Aparecida Nascimento Freitas, nascido em Campo Grande/MS, em 12 de janeiro de 1988, residente e domiciliado na Rua Prefeito Jaime Ferreira Barbosa, nº 567, Centro, na cidade de Sidrolândia-MS, casado com **GEOVANA FURLIN FREITAS**, no regime de separação de bens, após a vigência da lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº.: 3.515, folhas 059 do livro B-020, expedida em 12/11/2021, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e de acordo com a Escritura de Pacto Antenupcial de Completa e Absoluta Separação de Bens, lavrada em 24/08/2010, as folhas 153 do livro 88, ambas do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil de Sidrolândia-MS, doravante designado **VENDEDOR FIDUCIÁRIO**, nos termos da AV.08 / 5.804-Protocolo nº 107259 em 06/03/2026 e da AV. 08 / 5.805, Protocolo nº 107259 em 06/03/2026, onde, em ambas as matrículas, foi averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, conforme requerimento emitido pelo Credor Fiduciário acima qualificado, para constar que, nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, tendo em vista o decurso do prazo de notificação decorrido em 08/05/2026, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** dos imóveis objetos das matrículas ns. 5.804 e 5.805, ambas do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Sidrolândia-MS, em nome do credor fiduciário **IVAN WILLIAMS FREITAS**, já qualificado. De conformidade com a Escritura de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária e a Escritura de Re-Ratificação de Escritura de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária, lavradas respetivamente às fls. 32 do Livro 160 e às fls. 24, do Livro 165, das Notas do 1º Ofício de Notas e Registro Civil de Sidrolândia-MS, os imóveis acima identificados foram avaliados em **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) cada um, perfazendo o total de **R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais). Os **OUTORGANTES DEVEDORES E FIDUCIANTES** foram intimados para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. Considerando que conforme certidão emitida em 08 de maio de 2026 por esta serventia, decorreu o prazo sem purgação da mora, quando então, de conformidade com o 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, os imóveis abaixo descritos e caracterizados, com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário, com abertura do **PRIMEIRO PREGÃO** determinada para as

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

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 22 DE OUTUBRO DE 2026**, quando então, na hipótese do maior lance oferecido for inferior ao valor dos imóveis (§1º do Art. 27, da Lei nº 9.514/1997), imediatamente e sem interrupção, seguir-se-á ao **SEGUNDO PREGÃO** (§2º, do art. 27, da Lei nº 9.514/1997, redação dada pela Lei nº 14.711/2023) com encerramento determinado para **ÀS 16:00 HORAS DO DIA 29 DE OUTUBRO DE 2026**, (horário de Brasília), quando então será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária correspondente ao valor da dívida originária estabelecida na Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária, lavrada às fls.32, do Livro nº 160, do 1º Ofício de Notas e Registro civil de Sidrolândia, e na Escritura Pública de Retificação e Ratificação, Lavrada às fls. 24, do Livro nº 165, do mesmo cartório, acrescida dos consectários legais, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, etc.

LOTE 001:

IMÓVEL: PARTE 03- FAZENDA NOVA ANTIGA SÃO BENTO SIDROLANDIA MS.-

Um lote de terreno, denominado Parte 03, situado na Fazenda Nova, antiga Fazenda São Bento, nesta cidade de Sidrolândia, dentro dos seguintes limites e confrontações: frente para o corredor público com 20,83m(vinte metros e oitenta e três centímetros), fundos com a Esplanada com 20,75m(vinte metros e setenta e cinco centímetros), de um lado com a Parte 02 com 123,97m (cento vinte e três metros e noventa e sete centímetros), do outro lado com a parte 04, com 122,16m (cento e vinte e dois metros e dezesseis centímetros), perfazendo uma área de 2.553,63m²(dois mil, quinhentos e cinquenta e três metros e sessenta e três centímetros quadrados). De conformidade com o Memorial Descritivo elaborado pelo Arquiteto Luiz Antonio Juriati- CREA MS 3.025. REGISTRO ANTERIOR -Desmembrado da Matrícula n. 5.761 ficha 01 livro 0228-03-95, deste Cartório. **Imóvel objeto da Matrícula nº 5.804, do Serviço Registral Imobiliário da comarca de Sidrolândia - MS.**

BENFEITORIAS: Eventuais benfeitorias existentes no imóvel não foram informadas nos respectivos instrumentos acima citados.

AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

LOTE 002:-

IMÓVEL: PARTE 04 FAZENDA NOVA ANTIGA SÃO BENTO SIDROLANDIA MS.=

Um lote de terreno, denominado Parte 04, situado na Fazenda Nova, antiga Fazenda São Bento, nesta cidade de Sidrolândia, dentro dos seguintes limites confrontações: frente para o Corredor Público com 20,83m(vinte metros e oitenta e três centímetros), fundos com a Esplanada com 20,75m(vinte metros e setenta e cinco centímetros), de um lado com a Parte 03 com 122,16m (cento e vinte e dois metros e dezesseis centímetros), do outro lado com terras de Epaminondas Rodrigues Brum com 120,35 (cento e vinte metros e trinta e cinco

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

centímetros), perfazendo uma área de 2.516,07m² (dois mil, quinhentos e dezesseis metros e sete centímetros quadrados). De conformidade com o Memorial Descritivo elaborado pelo Arquiteto Luiz Antonio Juriati- CREA MS 3.025. REGISTRO ANTERIOR Desmembrado da Matrícula n. 5.761 ficha 01 livro 02 deste Cartório. **Imóvel objeto da Matrícula nº 5.805, do Serviço Registral Imobiliário da comarca de Sidrolândia - MS.**

BENFEITORIAS: Eventuais benfeitorias existentes no imóvel não foram informadas nos respectivos instrumentos acima citados.

AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

AVALIAÇÃO TOTAL DE AMBOS OS IMÓVEIS: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) de conformidade com o Parágrafo Quinto da Escritura Pública de Confissão de Dívida e na Escritura Pública de Retificação e Ratificação acima referidas.

LANCES MÍNIMOS:

NO PRIMEIRO PREGÃO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) valor da avaliação, para cada um dos imóveis ofertados.

NO SEGUNDO PREGÃO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para cada um dos imóveis ofertados, correspondente ao valor da dívida conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Escritura Pública de Retificação e Ratificação acima referidas.

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, o **VENDEDOR FIDUCIÁRIO** ficará investido na livre disponibilidade dos imóveis e exonerado da obrigação de que trata o §4º do mesmo artigo.

VALOR ATUALIZADO DA DÍVIDA GARANTIDA E DEMAIS DESPESAS E TRIBUTOS:

Valor da Dívida atualizada em 22 de setembro de 2026: R\$ 1.330.451,52 (um milhão, trezentos e trinta mil reais, quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos).

Valor do tributo quitado e demais despesas: R\$ 13.077,32 (treze mil, setenta e sete reais e trinta e dois centavos)

Total Geral: R\$ 1.353.566,42 (um milhão, trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta e dois centavos)

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 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

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

disponível no site leiloeiro www.leiloesonline.ms.com.br, o qual os participantes declaram 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.leiloesonline.ms.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.leiloesonline.ms.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. O VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação o VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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). O VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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

LEILÕES 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

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 ao VENDEDOR FIDUCIÁRIO, 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 pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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 regular arrematação, o ARREMATANTE pagará ao VENDEDOR FIDUCIÁRIO, **NO PRAZO DE 24 (VINTE E QUATRO) HORAS**, mediante transferência bancária ou depósito bancário a importância equivalente ao valor do lance ofertado que corresponderá a venda e compra, **mais 5% (cinco por cento)** de comissão ao leiloeiro, 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**.

DO LEILÃO: Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir os imóveis.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: De conformidade com o § 2º-B, do art. 27, da Lei nº 9.514/1997, até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da

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

propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. [Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#).

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 do VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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, compartimentos 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) O VENDEDOR FIDUCIÁRIO não

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

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 O VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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 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 O VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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, laudêmos, 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/regulalizações necessárias. O ARREMATANTE deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR FIDUCIÁRIO ou de seus antecessores. (15) Caso O VENDEDOR FIDUCIÁRIO incorra em despesas que sejam de responsabilidade do ARREMATANTE, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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 pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO e ARREMATANTE Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR FIDUCIÁRIO, o cancelamento da arrematação e a devolução

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

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 do VENDEDOR FIDUCIÁRIO (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 O VENDEDOR FIDUCIÁRIO, 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 do VENDEDOR FIDUCIÁRIO, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

EVICÇÃO DE DIREITO: Sobrevindo 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 do VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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.

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

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 pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO. O VENDEDOR FIDUCIÁRIO, 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 O VENDEDOR FIDUCIÁRIO. 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. O VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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

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

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. O VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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 pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO, 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 íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR FIDUCIÁRIO (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. Sobrevindo 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 o VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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, o VENDEDOR FIDUCIÁRIO 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 o VENDEDOR FIDUCIÁRIO, 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 ao VENDEDOR FIDUCIÁRIO. 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 ao VENDEDOR FIDUCIÁRIO, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento)

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 preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

INTIMAÇÃO: Na hipótese dos Outorgantes Devedores e Garantidores Fiduciantes **MARINO WELTER** e sua esposa **ROSELI LÚCIA OBERGER WELTER**, não serem encontrados pelos meios ordinários de intimação/notificação, desde logo ficam dele devidamente intimados das datas designadas neste edital, para produzam seus jurídicos e legais efeitos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O não exercício, pelo VENDEDOR FIDUCIÁRIO, de quaisquer direito 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, 28 de setembro de 2026

GUSTAVO CORREA PEREIRA DA
SILVA:61455253120
0

Assinado de forma
digital por GUSTAVO
CORREA PEREIRA DA
SILVA:61455253120
Dados: 2026.09.29
15:02:38 -04'00'

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