

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA ANDRADINA/MS**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS)** e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Marcelo da Silveira Castro ME**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 11.580.395/0001-65; com endereço na Rua São José nº 675, bairro Centro, CEP 79.750-000, Nova Andradina/MS; **Marcelo da Silveira Castro**, inscrito(a) no CPF/MF nº 572.806.061-72; e seu cônjuge Janaina Belomo Silvestrin Castro, inscrito (a) no CPF/MF nº. 562.862.641-87, ambos com endereço na Rua São José nº 675, bairro Centro, CEP 79.750-000, Nova Andradina/MS; **Luciano da Silveira Castro**, inscrito (a) no CPF/MF nº. 596.020.661-72, com endereço na Rua Senador Auro S. M. Andrade, nº. 538, bairro Centro, CEP 79.750-000, Nova Andradina/MS; **credor(es) hipotecário(s), Cooperativa Crédito de Livre Admissão de Associados do Centro Sul MS- Sicredi Centro Sul**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 26.408.161/0001-02; e demais interessados.

**Dr(ª).Ellen Priscile Xandu Kaster Franco**, Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível da comarca de Nova Andradina, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial nº 0800472-87.2012.8.12.0017**, movido por **Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul** contra **Marcelo da Silveira Castro ME e outros**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br), gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

**DATAS DO LEILÃO:** No 1º Leilão com início no dia 03/10/2023 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 10/10/2023, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 24/10/2023, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$2.058.397,25 (dois milhões, cinquenta e oito mil, trezentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos), atualizado até 01/06/2023, conforme cálculo à fl. 441/442 dos autos.

**RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula nº 1121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Batayporã/MS, denominado “Fazenda Camino Verde”, com área total de 9,0191 ha (nove hectares e cento e noventa e um metros quadrados), situado na zona rural de Batayporã/MS, com as seguintes medidas e confrontações: Norte: afluente do córrego Samambaia; Sul: Estância Bica da Ilha, de João Silvestrin Neto; Leste: Fazenda Benedito, de Benedito Clemente da Silva; e Oeste: Córrego Samambaia. Perímetro: Inicia-se pelo marco M15, cravado na divisa com a Estância Bica da Ilha, de João Silvestrin Neto e divisa com a Fazenda Benedito, de Benedito Clemente da Silva; deste ponto, segue-se confrontando com a Fazenda Benedito, no rumo de 27°34’12’NW e distância de 389,22 m, até o M15A, cravado na divisa da Fazenda Benedito e nascente do afluente do Samambaia; deste ponto, segue-se à jusante do afluente do Samambaia, margem esquerda, numa distância sinuosa de 368,50 m até o M18A, cravado no entroncamento do afluente do Samambaia, deste ponto, segue-se à jusante do córrego Samambaia, margem esquerda, numa distância de 119,30 m até o M19, cravado na margem esquerda do córrego Samambaia e divisa com a Estância Bica da Ilha, de João Silvestrin Neto; deste ponto segue-se confrontando com a Estância Bica da Ilha no rumo de 84°31’49 e distância de 275,50 m, até o M20; deste ponto segue-se confrontando com a Estância Bica da Ilha no rumo de 73°29’59 SE e distância de 273,91 m até o M15, fechando assim a área do polígono. O imóvel situa-se a mais ou menos 45 KM do centro urbano da cidade de Batayporã/MS, em boa localização, embora a estrada seja arenosa, é de fácil trânsito. Não possui benfeitorias, apenas cercas e pastagens.

**LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS) E FIEL DEPOSITÁRIO:** Não há nomeação de fiel depositário aos autos.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 360.764,00 (trezentos e sessenta mil, setecentos e sessenta e quatro reais), conforme auto de avaliação à fl. 412/413, datado de 28 de março de 2023.

**DÉBITOS:** Constatam os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: **ITR** - Imposto Territorial Rural: Há pendências relativas aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos à anexo aos autos, emitida em 23/08/2023 pela Delegacia da RFB. Há omissão de DIAC. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de Marcelo da Silveira Castro, CPF/MF nº 572.806.061-72, situado em Batayporã/MS, com área total de 213,3 hectares, denominado “ Fazenda Camino Verde”, cadastrado sob o NIRF nº. 4.745.670-1; **INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR nº 57040778235, referente ao

ano/exercício de 2023, emitida 23/08/2023, no valor de 452,22 (quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte dois centavos).; **IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de Marcelo da Silveira Castro, conforme CND nº 38265623, emitida em 23/08/2023, disponível no portal: [www.ibama.gov.br](http://www.ibama.gov.br).

**ÔNUS:** Constan os seguintes ônus na matrícula nº 1121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Batayporã/MS:

- **R. 01/1.121** - Protocolo nº 2839, de 18/01/2011 - **HIPOTECA** - pela Cédula Hipotecária de 1º Grau nº 1014, de 17/07/2011, em favor de Cooperativa Crédito de Livre Admissão de Associados do Centro Sul MS- Sicredi Centro Sul, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 26.408.161/0001-02;

- **R. 05/1.121**- Protocolo nº 6585, de 01/07/2015 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0800472-87.2012.8.12.0017, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS, movido por Cooperativa Crédito de Livre Admissão de Associados do Centro Sul MS- Sicredi Centro Sul contra Marcelo da Silveira Castro ME e outros. Valor da ação: R\$ 129.482,53 (cento e vinte e nove mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e cinquenta e três centavos).

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Há nos autos à fl. 337/338, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Marcelo da Silveira Castro inscrito(a) no CPF/MF nº 572.806.061-72, a seguir descrita: Comarca de Nova Andradina/MS: 1ª Vara Cível: Processos nºs. 0005661-16.2011.8.12.0017; 0006254-45.2011.8.12.0017; 0006339-31.2011.8.12.0017; 0800150-67.2012.8.12.0017; 0800227-13.2011.8.12.0017; 0800472-87.2012.8.12.0017; 0800539-81.2014.8.12.0017; 0800542-41.2011.8.12.0017; 0800587-45.2011.8.12.0017; 0804043-61.2015.8.12.0017; 0805701-28.2012.8.12.0017. 2ª Vara Cível: Processos nºs. 0003666-65.2011.8.12.0017; 0004889-53.2011.8.12.0017; 0005871-67.2011.8.12.0017; 0006037-02.2011.8.12.0017; 0006276-06.2011.8.12.0017; 0007214-98.2011.8.12.0017; 0800792-40.2012.8.12.0017; 0801911-31.2015.8.12.0017; 0804367-80.2017.8.12.0017. Comarca de Batayporã/MS: Vara única: Processos nºs.: 0000121-10.2018.8.12.0027; 0800278-23.2013-8.12.0027; 0800503-43.2013.8.12.0027. Há nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Luciano da Silveira Castro, inscrito(a) no CPF/MF nº 596.020.661-72, a seguir descrita: Comarca de Nova Andradina/MS: 1ª Vara Cível: Processos nºs.: 0006254-45.2011.8.12.0017; 0006339-31.2011.8.12.0017; 0800132-80.2011.8.12.0017; 0800227-13.2011.8.12.0017; 0800472-87.2012.8.12.0017; 0800542-41.2011.8.12.0017; 0800565-50.2012.8.12.0017; 0802413-67.2015.8.12.0017; 0803250-30.2012.8.12.0017; 0804043-61.2015.8.12.0017. 2ª Vara Cível: Processos nºs.: 0003666-65.2011.8.12.0017; 0005871-67.2011.8.12.0017; 0006037-02.2011.8.12.0017; 0006278-73.2011.8.12.0017; 0006430-

24.2011.8.12.0017; 0007214-98.2011.8.12.0017; 0800852-13.2012.8.12.0017; 0801814-65.2014.8.12.0017; 0802333-74.2013.8.12.0017; 0805514-15.2015.8.12.0017; 0806137-84.2012.8.12.0017. Comarca de Batayporã/MS: Vara Única: Processos nº. 0001176-64.2016.8.12.0027. Há nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Marcelo da Silveira Castro ME, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 11.580.395/0001-65, a seguir descrita: Comarca de Nova Andradina/MS: 1ª Vara Cível: Processo nº. 0800472-87.2012.8.12.0017. 2ª Vara Cível: Processo nº. 0006276-06.2011.8.12.0017.

### **CONDIÇÕES DE VENDA**

**1. DA ARREMATAÇÃO LIVRE DE ÔNUS:** Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN);

**2. DO PAGAMENTO PARCELADO:** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;

**3. DO(S) BEM(NS)** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**4. DOS DEPÓSITOS:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco do Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

**5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE:** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitido na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

**6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS:** Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br); O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

**7. DOS LANCES:** Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**8. DAS PENALIDADES:** Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas no PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí

incluída a comissão do leiloeiro (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO:** Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

**10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC);

**11. DO ACORDO E DA REMISSÃO:** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **05% (cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

**12. DA COMISSÃO:** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o

exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

**13. DA PREFERÊNCIA AQUISITIVA:** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

**14. DOS ESCLARECIMENTOS:** No escritório sito à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail, [contato@marcaleiloes.com.br](mailto:contato@marcaleiloes.com.br), e site [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br).

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos, para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) por meio do presente, da realização do leilão. E, para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Nova Andradina/MS, 24 de agosto de 2023.

**Dr<sup>a</sup>. Ellen Priscile Xandu Kaster Franco**  
Juiz(a) de Direito



**CERTIDÃO CARTORÁRIA**

**Processo nº: 0800472-87.2012.8.12.0017**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário**

**Exequente: Cooperativa de Crédito Rural do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul**

**Executado: Marcelo da Silveira Castro ME e outros**

**CERTIFICO** que afixei o Edital de Leilão de fls. (444/450) no  
átrio do Fórum.

Nova Andradina, 30 de agosto de 2023.

**Sandra Caetano Bilar**

Analista Judiciário

(assinado por certificação digital)