

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS)** e de intimação do(a)(s) **executado(a)(s): NILDO YAHN XAVIER JUNIOR**, inscrito(a) no CPF/MF nº 254.705.581-34, com endereço na Avenida Wilmar Martinez Marques, nº 535, bairro Centro, CEP: 79.910-000, em Antônio João/MS; **credor(es) hipotecário(s), COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LAR**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.752.293/0001-98; e demais interessados.

**Dr. ADRIANO DA ROSA BASTOS**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, **FAZ SABER** a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Ação de Cumprimento de Sentença nº 0800532-20.2013.8.12.0019**, movido por **MARIA CONCEIÇÃO APARECIDA RODRIGUES** contra **NILDO YAHN XAVIER JUNIOR**, 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 nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal **www.marcaleiloes.com.br**, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara, o 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 01/09/2025 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 08/09/2025, 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 25/09/2025, 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 judicial; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 245.793,94 (duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos), atualizado até 30/07/2024, conforme cálculo à fl. 1369 dos autos.

**RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Fração ideal correspondente a 43,27% de 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula imobiliária nº 23.051, do Cartório de 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Jardim/MS, denominado de “Fazenda Sombra da Serra”, com área total de 300,8113 has. (trezentos hectares, oitenta e um ares e treze centiares), situado na zona ru



de Jardim/MS, com as seguintes medidas e confrontações conforme memorial descritivo da matrícula imobiliária nº 23.051, do Cartório de 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Jardim/MS. Trata-se de terras pastais e lavradas, a área rural possui benfeitorias.

**LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS) E FIEL DEPOSITÁRIO:** O Executado Nildo Yahn Xavier Júnior, inscrito(a) no CPF/MF nº 254.705.581-34, com endereço na Avenida Wilmar Martinez Marques, nº 535, bairro Centro, CEP: 79.910-000, em Antônio João/MS, encontra-se no encargo de fiel depositário da bem, nos termos do termo de penhora de fl. 1294 dos autos do processo 08000532-20.2013.8.12.0019.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 19.042.000,00 (dezenove milhões e quarenta e dois mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 1336/1347, datado de 18 de janeiro de 2024, fração de 43,27% pertencente ao executado correspondente a R\$ 8.239.473,40 (oito milhões, duzentos e trinta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta centavos).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 8.691.503,56 (oito milhões, seiscentos e noventa e um mil, quinhentos e três reais e cinquenta e seis centavos), atualizado até 02/07/2025, conforme atualização monetária pelo IGP-M, anexo aos autos.

**DÉBITOS:** Constan os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: **ITR** - Imposto Territorial Rural: Não há débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos anexa aos autos, emitida em 02/07/2025 pela Delegacia da RFB em Jardim/MS, referente a DITR ano/exercício 2025. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de **JOÃO NOGUEIRA DE SOUZA**, CPF/MF nº 948.713.101-91, situado em Jardim/MS, com área total de 300,8113 (trezentos hectares oitenta e um ares e treze centiares), denominado "Fazenda Sombra da Serra", cadastrado sob o NIRF nº 5.749.685-4; **INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 910.031.013.226-5, referente ao ano/exercício de 2025, emitida 02/07/2025, no valor de R\$ 39,52 (trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos); **IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de **NILDO YAHN XAVIER JUNIOR**, conforme CND nº 49270910, , em nome de **JOÃO NOGUEIRA DE SOUZA**, conforme CND nº 49270922 e em nome de **ANDREYA NOGUEIRA DE SOUZA**, conforme CND nº 49270023, todas emitidas em 02/07/2025, disponível no portal: [www.ibama.gov.br](http://www.ibama.gov.br).

**ÔNUS:** Constan os seguintes ônus na matrícula imobiliária nº 23.051 do Cartório de 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Jardim/MS:

- **R. 02/23.051** - Protocolo nº 69.405, de 23/10/2019 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 131955/2016, de 11/11/2016, em favor de **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LAR**, CNPJ/MF nº 77.752.293/0001-98.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Não há anexo nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de **NILDO YAHN XAVIER JUNIOR**, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 254.705.581-34.

### **CONDIÇÕES DE VENDA**

**1. DA ARREMATÇÃO 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 legal 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 **5,00% (cinco por cento) do valor da arrematação** 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 sob o nº 23.871.860/0001-04, Banco 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 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (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 ARREMATÇÃO:** 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 20,00% (vinte por cento) do valor atualizado do bem;

**10. DA ARREMATÇÃO 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 03 (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 Público Oficial, a comissão de **5,00% (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 público oficial pelo arrematante, será no percentual de **5,00% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público oficial 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 **5,00% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação judicial do bem, devida ao leiloeiro público oficial;

**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, Bairro Royal Park, CEP: 79.031-010, em Campo Grande/MS, ou pelos seguintes 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.

Campo Grande/MS, 04 de julho de 2025.

**Dr. ADRIANO DA ROSA BASTOS**

Juiz de Direito