Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo n.: 0801505-23.2018.8.12.0011
Exequente: Silas Souza de Oliveira
Executado: Heliomar Narciso Guimarães e sua cônjuge se casado for
Credor Hipotecário: Banco do Brasil S.A - (R.2/25.909 – Representando o credor: A União)

O Dr. Bruno Palhano Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, da comarca de Coxim (MS), com endereço: Avenida General Mendes de Morais, n. 70, Jardim Aeroporto – CEP: 79.400-000, Fone: (67) 3908-6086, Coxim-MS – E-mail: cox-1v@tjms.jus.br, na forma da lei, etc...faz saber a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que:

1. BRUNO BARRETO SANCHES, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 037, com endereço à Rua TV Itaueira, 88, TV Morena em Campo Grande/MS – CEP: 79050-341, ou ainda, pelo telefone (067) 3204-2574 e e-mail: juridico@barretoleiloes.com.br, devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e nomeado por este Juiz através do presente expediente, que levará a público LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA *(online),* através do *website* www.barretoleiloes.com.br, PRIMEIRO LEILÃO, encerrando-se dia 15 DE FEVEREIRO DE 2027, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL), com propostas igual ou superior ao valor da avaliação atualizada. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o SEGUNDO LEILÃO sem interrupção com término dia 22 DE FEVEREIRO DE 2027, ÀS 15:00 HORAS DE BRASÍLIA (14:00 HORÁRIO LOCAL). Entregar-se-á o bem a quem mais der e melhor lanço oferecer, observando-se o preço mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada (art. 891, § único do Código de Processo Civil e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) e desde que atendidas as demais regras legais e aquelas esculpidas neste edital. 1.1. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do Leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2. DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Uma área de terras pastais e lavradias, com superfície total de 7,5000 ha (sete hectares e cinco metros quadrados), denominada Lote n. 199, situado na Fazenda Santa Fé, em Alcinópolis-MS, com os limites e confrontações descritos na matrícula. Georreferenciada pelo INCRA conforme certificação n. 161301000485-31. Registrado sob a matrícula n. 25.909 do C.R.I da Comarca de Coxim/MS. Registro Anterior: Matrícula n. 23.664, livro 02, deste CRI. CNM 062919.2.0025909-17. CIB: 9.740.125-0. Código do Imóvel no INCRA: 950173377775-5.
Observação: AV.4/25.909: averbação para constar que a RESERVA LEGAL do imóvel de matrícula 25.909 do CRI da Comarca de Coxim/MS, está contida no Imóvel registrado sob a matrícula de n 25.705, onde não é permitido o corte raso, ou destinada à reposição florestal, na conformidade das Leis n. 4.771, de 15/09/65 e n.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 18/11/2026 às 13:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801505-23.2018.8.12.0011 e código WDQtDNzG.

7.803, de 18/07/89. Ficando a área reservada gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, sem devida autorização, sendo vedada a alteração de sua destinação no caso de transmissão ou desmembramento a qualquer título do imóvel.
Local: Fazenda Santa Fé, Lote 199, em Alcinópolis/MS.

OBSERVAÇÕES REALIZADAS PELO SR. OFICIAL DE JUSTIÇA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 267: *"Considerações e Benfeitorias: O imóvel localiza-se a aproximadamente 30 km do município de Alcinópolis, em estrada ainda não pavimentada, adiante da ponte de concreto do Rio Taquarizinho. Dista cerca de 160 km do município de Coxim-MS (trajeto de Coxim/Alcinópolis é pela BR-359, pavimentada)".*

2.1. As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.barretoleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. 2.2. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. 2.3. O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3. DEPOSITÁRIO: Consoante o Termo de Penhora, ficou nomeado como depositário o executado, Sr. Heliomar Narciso Guimarães, conforme fls. 253.

4. VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado no total de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo o valor do hectare em R$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 267, datado de 04 de dezembro de 2025.

Cumpre observar que a decisão de fls. 286/288, determinou a atualização da avaliação, portanto, o valor atualizado do Auto de Avaliação consoante o índice monetário INPC em 12/11/2026, corresponde a R$ 156.658,78 (cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos).

5. ÔNUS/GRAVAMES/RESTRIÇÕES: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam as seguintes averbações e registros:

a) Hipoteca Cedular de Primeiro Grau, em favor da Instituição Financeira Banco do Brasil S.A., representando o credor A União, por intermédio do Ministério do desenvolvimento Agrário, conforme R-02 da Matrícula 25.909 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS;

b) Cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade, oriunda da hipoteca cedular de primeiro grau registrada na R-02/25.909, conforme AV-03 da Matrícula 25.909 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS;

c) Penhora oriunda da 1ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS, nos autos de n. 0801505-23.2018.8.12.0011, promovida por Silas Souza de Oliveira, conforme R-05 da Matrícula 25.909 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim/MS.

Certidão do Cartório Distribuidor Cível em nome do executado, contendo as seguintes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 18/11/2026 às 13:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801505-23.2018.8.12.0011 e código WDQtDNzG.

anotações de processos, conforme fls. 302 dos autos:

-1ª Vara Cível da Comarca de Coxim/MS. Processo n. 0801505-23.2018.8.12.0011. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Compra e Venda.

Não consta dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser leiloado/arrematado.
Consta em apenso:
1) Ação de Embargos de Terceiro Cível sob n. 0800455-54.2021.8.12.0011, baixado e arquivado em 17/07/2023;
2) Ação de Embargos à Execução sob n. 0001621-28.2019.8.12.0011, foram julgados improcedentes e se encontram baixado e arquivado definitivamente desde 20/11/2020.

5.1. Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Observação: Consta certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, às fls. 317, datado de 22/09/2026.

5.1.1. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é de R$ 40.714,84 (quarenta mil, setecentos e quatorze reais e oitenta e quatro centavos), conforme planilha de Cálculo de fls. 312, datado de 18/08/2026.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. 7.1. O(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações, poderá(ão) ofertar seus lances diretamente no lote do leilão através do site www.barretoleiloes.com.br. Sendo necessário o pagamento equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, cujas parcelas serão corrigidas monetariamente, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e tratando-se de bem imóvel, ficará ele gravado por hipoteca até integral quitação do débito, observadas as disposições do art. 895, § 1º, do CPC. 7.2. Caso ocorra atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, art. 895, § 4º, do CPC. 7.3. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC.

8. PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. 8.1. Não será devida a comissão ao leiloeiro público

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 18/11/2026 às 13:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801505-23.2018.8.12.0011 e código WDQtDNzG.

oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 8.2. Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do pagamento ou do acordo. 8.3. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 8.4. O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 8.5. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8.6. ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 37.

8.7. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8. ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor devida ao Leiloeiro Bruno Barreto Sanches, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

9.1. O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 18/11/2026 às 13:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801505-23.2018.8.12.0011 e código WDQtDNzG.

o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. 9.2. O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. 9.3. – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 9.4. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 9.5. 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 (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 9.6. Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 9.7. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017). 9.8. O arrematante será imitido na posse após a expedição da carta de arrematação pelo Juízo.

Ficam desde logo intimados o executado, proprietário e fiel depositário do bem: Heliomar Narciso Guimarães, portador do n. CPF: 049.985.566-30, e sua cônjuge se casado for, por meio de seu representante legal; o Credor Hipotecário: Banco do Brasil S.A., CNPJ n. 00.000.000/0001-91, por meio de seu representante legal; e os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da Lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 18/11/2026 às 13:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801505-23.2018.8.12.0011 e código WDQtDNzG.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Coxim
1ª Vara Cível

Dado e passado nesta cidade e Comarca de Coxim/MS, Cartório do 1.º Ofício Cível, aos 13/11/2026. Eu, (Raphaela Gomes Nogueira - Analista Judiciário) digitei.

Bruno Palhano Gonçalves
Juiz de Direito
Assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO PALHANO GONCALVES, liberado nos autos em 18/11/2026 às 13:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801505-23.2018.8.12.0011 e código WDQtDNzG.