



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0800796-12.2015.8.12.0037

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s): Casa da Lavoura Comércio de Produtos Agrícolas Ltda

Executado(s): Matheus Justi Vieira

Evandro Endo, Juiz de Direito da Vara Única, da comarca de Itaporã, (MS), com endereço Av. São José, nº 02, Centro – CEP 79890-000, Fone: (67) 3451-1560, Itaporã – MS – E-mail: ita-1v@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Tarcilio Leite, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 03, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – encerramento dia 17/04/2026, a partir de 11:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO – encerramento dia 27/04/2026, a partir de 11:00 (horário de Brasília).

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.casadeleiloes.com.br, devendo os lances serem feitos pela internet no primeiro dia útil subsequente ao da publicação deste edital, com término do 1º LEILÃO, a partir das 11:00 horas (horário de Brasília do dia 17/04/2026, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º LEILÃO sem interrupção e com término no dia 27/04/2026, a partir das 11:00 (horário de Brasília), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão 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).

Observação: Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma Gleba de terras com área de 30ha (trinta hectares), determinada pelo lote 12 (doze) da quadra 66 (sessenta e seis), situada no Distrito de Bocajá, Município de Douradina – MS, registrada às margens da matrícula de nº 3.549, do CRI de Itaporã – MS.





2.1 – Localização do(s) bem(ns): Fazenda Ariopólis, s/n. Trav. Do João Pernambuco à Direita – Zona Rural.

2.2. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.casadeleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. 2.3 – 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. 2.4 – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) 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: O dito imóvel encontra-se depositado com o(s) executado(s).

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), em fls.309-311 de 28 de março de 2025.

5) ÔNUS: R-1-03.549 – Doação com Reserva de Usufruto Vitalício (Data: 11-JAN-93): Os transmitentes MANOEL VIEIRA RAMOS e MARIA VIRISSIMA RAMOS doaram a nua-propriedade do imóvel aos adquirentes ILDA VIEIRA JUSTI e seu marido CÉLIO RODRIGUES JUSTI, reservando para si o usufruto vitalício; AV-2-03.549 – Reserva Legal (Data: 11-JAN-93 - Substituto): Averbação da existência, sobre o imóvel, da RESERVA LEGAL DE 20% onde não é permitido o corte raso ou destinada à reposição florestal, conforme as Leis 4.771/65 e 7.803/89; R-3-3549 – Penhora (Data: 06/07/2022 - Prenotação nº 59.133): Registro da PENHORA sobre a nua propriedade do imóvel. A penhora foi extraída do TERMO DE PENHORA (datado de 30/05/2022) do Processo de Execução nº 0001132-67-2009.8.12.0002, movido por BJD DIREITOS CREDITÓRIOS S/S LTDA. contra a proprietária da nua-propriedade ILDA VIEIRA JUSTI, para assegurar o pagamento da dívida de R\$ 163.024,48.

6) DÉBITOS: Não constam nos autos informações acerca de débitos sobre o bem imóvel.

6.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

7) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 1.184.882,40 (um milhão e cento e oitenta e quatro mil e oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos), em fls.327-328.

8) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): MATHEUS JUSTI VIEIRA (CPF: 001.281.351-66) - DOURADOS – 3ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações. Processo 0801168-66.2015.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Nota Promissória. Data: 09/02/2015. Exequente: Matra Máquinas e Tratores Agrícolas Indústria e Comércio Ltda. (Ativo). ITAPORÃ – Vara Única. Processo 0001139-56.2006.8.12.0037 (037.06.001139-0). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Rural. Data: 09/10/2006. Requerente: Banco Sistema S.A. (Ativo); Vara Única. Processo 0800252-24.2015.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Duplicata. Data: 13/03/2015. Exequente: Santana Comércio de Insumos Agrop. Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800712-06.2018.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Duplicata. Data: 21/08/2018. Exequente: Boa Vista Comércio de Produtos Agropecuários Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800713-88.2018.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Data: 22/08/2018. Exequente: Boa Vista Comércio de Produtos Agropecuários Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800714-73.2018.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Data: 22/08/2018. Exequente: Boa Vista Comércio de Produtos Agropecuários Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800796-12.2015.8.12.0037. Ação:



Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cláusula Penal. Data: 24/06/2015. Exequente: Casa da Lavoura Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. (Ativo); Vara Única. Processo 0801102-15.2014.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Duplicata. Data: 10/11/2014. Requerente: Comid Máquinas Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0801103-97.2014.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Data: 10/11/2014. Exequente: Comid Máquinas Ltda. (Suspensão). Entendido. Farei a consolidação dos processos de cada executado, utilizando o título principal apenas uma vez por pessoa, no formato em linha para facilitar a cópia. ILDA VIEIRA JUSTI, CPF 518.449.401-44 - DOURADOS – 3ª Vara Cível. Processo 0001132-67.2009.8.12.0002 (002.09.001132-7). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução. Data: 03/02/2009. Requerente: Bid Direitos Creditórios S/S Ltda. (Ativo); 4ª Vara Cível. Processo 0800016-75.2018.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens. Data: 09/01/2018. Exequente: Unipetro Dourados Distribuidora de Petróleo Ltda. (Ativo). ITAPORÃ – Vara Única. Processo 0000007-51.2012.8.12.0037 (037.12.000007-1) (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Contratos Bancários. Data: 10/01/2012. Requerente: Banco do Brasil S/A. (Julgado); Vara Única. Processo 0800470-76.2020.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Nota Promissória. Data: 04/06/2020. Exequente: C. Vale - Cooperativa Agroindustrial. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800618-92.2017.8.12.0037 (1422233-93.2023.8.12.0000). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Despejo por Denúncia Vazia. Data: 04/07/2017. Exequente: Tania Cristina Pereira Souza. (Ativo); Vara Única. Processo 0800796-12.2015.8.12.0037. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cláusula Penal. Data: 24/06/2015. Exequente: Casa da Lavoura Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. (Ativo). CESAR JUSTI VIEIRA, CPF 917.196.581-53 - DOURADOS – 3ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações. Processo 0801168-66.2015.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Nota Promissória. Data: 09/02/2015. Exequente: Matra Máquinas e Tratores Agrícolas Indústria e Comércio Ltda. (Ativo). ITAPORÃ – Vara Única. Processo 0001139-56.2006.8.12.0037 (037.06.001139-0). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cédula de Crédito Rural. Data: 09/10/2006. Requerente: Banco Sistema S.A. (Ativo); Vara Única. Processo 0001373-62.2011.8.12.0037 (037.11.001373-1). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução. Data: 06/09/2011. Exequente: B (Ativo); Vara Única. Processo 0800252-24.2015.8.12.0037 (Suspensão) Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Duplicata. Data: 13/03/2015. Exequente: Santana Comércio de Insumos Agrop. Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800258-50.2023.8.12.0037. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Nota Promissória. Data: 13/03/2023. Exequente: N.C.S. (Ativo); Vara Única. Processo 0800618-92.2017.8.12.0037 (1422233-93.2023.8.12.0000). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Despejo por Denúncia Vazia. Data: 04/07/2017. Exequente: Tania Cristina Pereira Souza. (Ativo); Vara Única. Processo 0800713-88.2018.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Duplicata. Data: 22/08/2018. Exequente: Boa Vista Comércio de Produtos Agropecuários Ltda. (Suspensão); Vara Única. Processo 0800796-12.2015.8.12.0037. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Cláusula Penal. Data: 24/06/2015. Exequente: Casa da Lavoura Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. (Ativo); Vara Única. Processo 0801101-30.2014.8.12.0037 (Suspensão). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Duplicata. Data: 10/11/2014. Exequente: Comid Máquinas Ltda. (Suspensão).

9) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. 9.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado aos autos 0800796-12.2015.8.12.0037. 9.2 – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

10) 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 dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, e deverá ser depositada a comissão do gestor através transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico (Claudia Aude Leite- ME- CNPJ:24.600.496/0001-00 – Banco BRADESCO – agência 1387-0; conta corrente nº 20.170-7- Casa de Leilões). 10.1 – Não será devida a comissão ao leiloeiro público 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 10.2 – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão no percentual de 5% sobre o valor da avaliação. 10.3 – 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 dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. 10.4 – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 10.5 – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11) 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). 11.1 – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. 11.2 – 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. 11.3 – 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). 11.4 – 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). 11.5 – 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, aí incluída a comissão do leiloeiro, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 11.6 – 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). 11.7 – 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 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).

12) OBSERVAÇÕES: 12.1- em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento); 12.2- o arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento para que seja remetido ao juízo; 12.3 - decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis; 12.4 - a Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados: I- antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos; II - findo o leilão: a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF). Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF.

PAGAMENTO PARCELADO: 1) 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 do bem 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 (art. 26 do Provimento CSM/TJMS 375/2016); 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

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 da avaliação, devida ao Leiloeiro Tarcilio Leite.

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) devido ao Leiloeiro Tarcilio Leite sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

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) devida ao Leiloeiro Tarcilio Leite, sobre o valor da avaliação (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório da Casa de Leilões (Claudia Aude-ME), localizada na Jaboatão, nº 271, Silvia Regina cidade de Campo Grande MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3363-7000 e e-mail juridico@casadeleiloes.com.br, e no site



www.casadeleiloes.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.casadeleiloes.com.br.

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) * e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o credor hipotecário *, e ainda, 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, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o *Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, 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(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) 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 e afixado na forma da Lei. Eu, Débora Regina Nogueira Perin, Chefe de Cartório, conferi.

Itaporã (MS), 24 de Fevereiro de 2026.

Evandro Endo

Juiz de Direito

(assinado por certificação digital)