



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Ponta Porã
2ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)s executado(a)s: Nabor Both, inscrito(a) no CPF/MF nº 148.295.681-00; com endereço na Avenida Presidente Vargas, nº 950, bairro Centro, CEP 79.904-644, Ponta Porã/MS; credor(es) hipotecário(s), Banco Bradesco S/A, Agência Dourados/MS, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 60.746.948/001-12 e demais interessados.

Dr^(a). Sabrina Rocha Margarido João, Juiz(a) de Direito do(a) 2ª 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 0801000-42.2017.8.12.0019, movido por Alfredo Ferreira Advogados e Associados contra Nabor Both, 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.ibecleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro público oficial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, registrado sob a matrícula nº 76 | JUCEMS; 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 **10/11/2025 às 14:00 horas (horário local)** e término no dia **17/11/2025, 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 02/12/2025, 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 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação judicial; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 12.727.639,99 (doze milhões e setecentos e vinte e sete mil e seiscentos e trinta e nove reais e noventa e nove centavos), atualizado até 01/05/2025, conforme cálculo à fl. 907 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula imobiliária de nº 67.008 (matrículas anteriores nº 2.254 e 2.326), do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS, denominado "Fazenda Monte São", com área total de 188,5842 ha (cento e oitenta e oito hectares, cinquenta e oito ares e quarenta e dois centiares), situado na zona rural de Ponta Porã/MS, com as seguintes medidas e confrontações descritos na matrícula imobiliária. O imóvel rural encontra-se situado na cidade de Ponta Porã/MS, distante cerca de 15 km, com acesso pela Rodovia MS-380, conhecida como estrada da Usina Velha São João, entrada à esquerda da via por mais 04 km, depois da propriedade rural Fazenda São Máximo. Tratam-se de terras agrícolas, solo trabalhado, com curvas de níveis, preparado para o cultivo de lavouras (soja, milho, trigo, aveia, etc.), 90% (noventa por cento) da área rural está sendo utilizada para o cultivo anual de lavouras perenes. Imóvel rural está localizado nas proximidades do anel viário da cidade de Ponta Porã/MS e das Cooperativas Agrícolas LAR e COAMO.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS) E FIEL DEPOSITÁRIO: Há nomeação de fiel depositário à fl. 834; o Sr. Lucas Mota Lorenz, inscrito(a) na OAB/MS sob o nº 13.910.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 16.972.578,00 (dezesseis milhões, novecentos e setenta e dois mil e quinhentos e setenta e oito reais), valor por hectare: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), conforme Auto de Avaliação Judicial às fls. 856/857, datado de 31 de julho de 2024.





Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Ponta Porã
2ª Vara Cível

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: ITR - Imposto Territorial Rural: Há débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos, emitida em 23/09/2025 pela Delegacia da RFB em Ponta Porã/MS. Há omissão de DIAC. Imóvel rural cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de José Esteves de Freitas Neto, inscrito no CPF/ MF sob o nº 958.061.728-72, situado em Ponta Porã/MS, com área total de 595,7 has, denominado "Fazenda São Máximo II", cadastrado sob o NIRF nº 2.334.315-0; INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Não há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 913.154.022.438-2, referente ao ano/exercício de 2025, emitida 23/09/2025; IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de José Esteves de Freitas Neto, conforme CND nº 50896758 e em nome de Nabor Both, conforme a CND nº 50897821, emitidas em 23/09/2025, disponível no portal: www.ibama.gov.br.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula imobiliária de nº 67.008 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ponta Porã/MS:

1-R.39/2254 - Protocolo nº 115.706, de 01/07/2004 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 2004/05078, de 28/06/2004, em favor de Banco Bradesco S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12;

2-R.42/2254 - Protocolo nº 160.333, de 25/03/2011 - PENHORA - extraída dos autos nº 019.08.000219-4, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, movido por Nabor Noth contra José Esteves de Freitas Neto. Valor da ação: R\$ 7.777.800,00 (sete milhões e setecentos e setenta e sete mil e oitocentos reais);

3-R. 44/2254 - Protocolo nº 190.858, de 27/08/2014 - PENHORA - extraída dos autos de nº 0600276-66.2010.8.12.0019, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, movido por Banco CNH Capital S/A contra José Esteves de Freitas Neto. Valor da ação: R\$ 103.787.28 (cento e três mil setecentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos);

4-R. AV-47/2254 e AV-41/2326 - fica averbado o Contrato de Parceria Agrícola ente José Esteves de Freitas Neto e Oswaldo Esteves Freitas Filho, datado de 11/03/2010, por 10 anos.

5-R. AV-47/2254 e AV-41/2326 - fica averbado o Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos sob o Contrato de Parceria Agrícola, onde o cedente Oswaldo Esteves Freitas Filho cede e transfere aos cessionários Nilson Brongnoli, Ademio Antonio Frasson, Jairo Batista Oliveira e Franciolo Brongnoli., datado de 11/03/2010, por 10 anos.

6-R. R47/2254 e AV-481/2254 e AV-43/2326 - fica averbado o Instrumento Particular de Aditivo ao Contrato de Parceria Agrícola, passando o prazo de duração para 17 anos, com início em 20/03/2010 e findo em 30/08/2027.

7-Av. 51/2254 - Protocolo nº 226.235, de 28/01/2020 - AVERBAÇÃO DE AÇÃO - Para constar que foi distribuída para a 2ª Vara Cível a ação de liquidação por arbitramento, autos nº 0801000-42.2017.8.12.0019, movido por Alfredo Ferreira Advogados Associados contra Nabor Both. Valor da ação: R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

8-R. 52/2254 - Protocolo nº 246.077, de 12/05/2023 - PENHORA - extraída dos autos nº 0801000-42-2017.8.12.0019, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, movido por Alfredo Ferreira Advogados Associados contra Nabor Both. Valor da ação: R\$ 9.321.306,52 (nove milhões e trezentos e vinte e um mil e trezentos e seis reais e cinquenta e dois centavos);

-R. 03/67.008 - Protocolo nº 254.234, de 20/08/2024- PENHORA - extraída dos autos nº 0801000-42.2017.8.12.0019, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, movido por Alfredo Ferreira Advogados Associados contra Nabor Both. Valor da ação: R\$ 11.279.543,79 (onze milhões e duzentos e setenta e nove reais e quinhentos e quarenta e três reais e setenta e nove centavos).

-AV. 04/67.008 - Protocolo nº 256.498, de 12/12/2024- PENHOR RURAL - Para constar a existência de penhor rural sob nº 85.664, nos termos da Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 219284/2024, firmada na cidade Ponta Porã/MS, na data de 08/08/2024, tendo como Emitente: Nabor Both e Credora: Cooperativa Agroindustrial Lar- Unidade de Ponta Porã/MS, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.487.705,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Ponta Porã
2ª Vara Cível

sete mil, setecentos e cinco reais), PENHOR CEDULAR DE 1º GRAU.

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 910, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Nabor Both, inscrito(a) no CPF/MF nº 148.295.681-00, a seguir descrita: Comarca de Ponta Porã/MS: 2ª Vara Cível: Processo nº 0801000-42.2017.8.12.0019; 3ª Vara Cível: Processo nº 0802396-25.2015.8.12.0019.

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(em) o bem imóvel penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do 1º leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação judicial, ou até o início do 2º leilão, proposta de aquisição do bem imóvel 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 bem imóvel 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 (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

4. **DOS DEPÓSITOS:** O valor do bem arrematado, deverá ser depositado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial na Caixa Econômica Federal enviada pela I.B.E.C.I | Instituto Brasileiro de Estudos Científicos Ltda., bem como a comissão de 5,00% (cinco por cento) via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: I.B.E.C.I | Instituto Brasileiro de Estudos Científicos Ltda., portadora da CNPJ/MF nº 23.169.838/0001-09, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0122802-1, Código do Banco: 237;

5. **DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE:** 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 Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitido na posse do bem imóvel 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.ibeceleiloes.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 público oficial, imediatamente



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Ponta Porã
2ª Vara Cível

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 01 (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 público oficial (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 20% (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 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 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 parte 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 1º 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



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Ponta Porã
2ª Vara Cível

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 Rua General Odorico Quadros, nº 37, 2º Piso, Jardim dos Estados, CEP 79.020-260, em Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 3304-8340, (67) 3051-0350; e-mail: contato@ibecleiloes.com.br e site: www.ibecleiloes.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) da realização do leilão por meio do presente; 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. Ponta Porã/MS, 24 de setembro de 2025.

assinado digitalmente
Dr^(a). Sabrina Rocha Margarido João
Juiz(a) de Direito



INFORMAÇÃO DO SISTEMA

Autos: 0801000-42.2017.8.12.0019

Ação: Cumprimento de sentença - Sucumbenciais

Exequente: Alfredo Ferreira Advogados Associados

Executado: Nabor Both

Informa-se que, em 25/09/2025, o edital retro foi afixado no Mural Eletrônico, disponível no Portal do TJMS com o nome Mural Eletrônico, podendo ser acessado a partir da Aba Serviços > Mural Eletrônico."

Ponta Porã, 25 de setembro de 2025.

Sabrina Rocha Margarido João
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)

