

VARA ÚNICA DA COMARCA DE RIO VERDE DE MATO GROSSO/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL e de intimação dos executados **Artesanato Folhas do Pantanal Indústria, Comércio, Importação e Exportação LTDA**, inscrito no CNPJ/MF nº 04.983.004/0001-98, com endereço na Rodovia 163, nº 70, Km 681, bairro Quinhão 95, CEP 79480-000, Rio Verde de Mato Grosso/MS; representado pelo sócio administrador **Mariano Alcaras Filho**, inscrito no CPF/MF nº 415.704.991-87; **Adriana Mara Biffi**, inscrita no CPF/MF nº 362.479.521-04, ambos com endereço na Rua Almirante Tamandaré, nº 471, bairro Centro, CEP 79480-000, Rio Verde de Mato Grosso/MS; **credor hipotecário, Banco do Brasil S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0753-61 e demais interessados.

Dr(º). Rafael Gustavo Mateucci Cassia, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Rio Verde de Mato Grosso, 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 0800108-98.2016.8.12.0042**, movido por **Banco do Bradesco S/A** contra **Artesanato Folhas do Pantanal Indústria, Comércio, Importação e Exportação LTDA** 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, 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 25/11/2026 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 02/12/2026, 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), o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 16/12/2026, 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\$ 275.379,84 (duzentos e setenta e cinco mil, trezentos e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos), atualizado até 22 de fevereiro de 2023, conforme cálculo à fl. 134/135 dos autos.



RELAÇÃO DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DO BEM: Um lote de terreno formado pelo remembramento de duas partes do Quinhão 95 (noventa e cinco) da antiga Fazenda Campo Alegre, P-2A e P-3/6, que passara para a denominação de Lote P-3, hoje zona urbana desta cidade, com a área total de 4.977,25 m² (quatro mil, novecentos e setenta e sete metros e vinte e cinco centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: O marco inicial M-1B, (cravado na margem direita da BR 163, no sentido Rio Verde a Campo Grande e com área do P-1, de propriedade da Metalúrgica Serrasul LTDA-ME, à 109,00 metros da Rua Central, situada pelo lado ímpar), deste segue-se no azimute 267°02'29" e distância de 91,12 metros, confrontando com área P-1, de propriedade da Metalúrgica Serrasul LTDA-ME, até o M-1C, (cravado em comum com área P-1, de propriedade da Metalúrgica Serrasul LTDA-ME), deste segue-se no azimute 181°17'22" e distância de 19,69 metros, confrontando com P-1, de propriedade da Metalúrgica Serrasul LTDA-ME, e P-1A, de propriedade de Sidinei M. de Souza - ME; até o marco M-2A, (cravado em comum com terras de Espólio de Demétrio Crestani), deste segue-se no azimute 277°25'41" e distância de 39,64 metros, confrontando com terras de Espólio de Demétrio Crestani; até o marco M-2E, (cravado em comum com terras de Espólio de Demétrio Crestani e área do P-2 de propriedade do Município de Rio Verde de Mato Grosso-MS), deste segue-se no azimute 09°30'29" e distância de 48,44 metros, confrontando com área P-2, de propriedade do Município de Rio Verde de Mato Grosso - MS; até o M-1D, (cravado em comum a área P-4, de propriedade do Município de Rio Verde de Mato Grosso - MS), deste segue-se no azimute 87°37'17" e distância de 115,32 metros, confrontando com P-4, de propriedade do Município de Rio Verde de Mato Grosso - MS; até o marco M-1A, (cravado na margem direita da BR 163, sentido Rio Verde - Campo Grande), deste segue-se pela referida margem, azimute 168°19'11" e distância de 36,00 metros; até o M-1E, fechando assim o perímetro. Confrontações: Ao Norte, com P-4 de propriedade do Município de Rio Verde de Mato Grosso/MS; ao Sul, com terras do Espólio de Demétrio Crestani e área P-1 Metalúrgica Serrasul LTDA-ME; ao Leste, com a margem direita da BR 163 e área P-1 de propriedade de Metalúrgica Serrasul LTDA-ME e área P-1A, de propriedade de Sidinei M. de Souza ME; ao Oeste, com P-2 de propriedade do Município de Rio Verde de Mato Grosso/MS. Sobre o referido lote está edificado um galpão industrial que no emplacamento municipal recebeu o nº 70, da Rodovia 163 Km 680, contendo: Galpão industrial: 01 (um) salão, 01 (uma) loja, 01 (um) refeitório, 01 (uma) recepção, 02 (dois) banheiros, escada e sobreloja, com a área de 688,00 m² (seiscentos e oitenta e oito metros quadrados); Anexo lateral: 01(uma) sala de máquinas, 01(uma) sala de aplicação de resina, 01(uma) sala de estufa, 01(um) laboratório, 02 (dois) banheiros e estacionamento de bicicletas, com a área de 129,00 m² (cento e vinte e nove

metros quadrados); Edícula para fábrica de laço: 01 (um) salão aberto, 01 (um) banheiro sanitário individual e 01 (um) quarto para vigia, com área de 83,00 m² (oitenta e três metros quadrados), perfazendo a área total de 900,00 m² (novecentos metros quadrados) de área construída.

FIEL DEPOSITÁRIO: Há nomeação de fiel depositário à fl. 95/96. Adriana Mara Biffi, inscrita no CPF/MF nº 362.479.521-04.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.700,000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 191, datado de 19 de agosto de 2025.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos anexo aos autos, emitida em 21/10/2026 pela Prefeitura do Município de Rio Verde de Mato Grosso/MS, no valor de R\$ 3.652,38 (três mil seiscentos e cinquenta e dois reais e trinta e oito centavos), ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 01.07.UI95.0000P-3.1.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 15.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Verde de Mato Grosso/MS:

- **Av.1/15.028** - Protocolo nº 56.728 de 23/04/2013 - **AVERBAÇÃO CONDIÇÕES** - Procede-se a esta averbação nos termos das condições que constam da matrícula 15.027, como segue: Condições: I - Fica estabelecido o prazo de dois anos para a implantação e funcionamento do empreendimento, caso em que não acontecendo a implantação, os imóveis serão reintegrados ao patrimônio do Município de Rio Verde de Mato Grosso, sem ônus para o erário público do município, conforme art. 3º da Lei 904/200, de 27/11/2008. II - No término do prazo estabelecido a empresa não tenha concluído o projeto, porém esteja com mais de 70% da implantação realizada, comprovado por laudos tecnicamente aceitável, será concedido um prazo suplementar de mais um ano pra a conclusão, conforme parágrafo único do art. 3º da mesma Lei. III - O cumprimento nos dispostos do artigo 9º e seus incisos, I, II, III, IV e § único, e, ainda as previstas no artigo 10º e seus § 1º e 2º;

- **Av.2/15.028** - Protocolo nº 56.728 de 23/04/2013 - **HIPOTECA** - pela Cédula de Crédito Comercial nº 40/00839-8 de 31/03/2011, em favor de Banco do Brasil S/A;

- **R.4/15.028** - Protocolo nº 64.905 de 11/06/2018 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0800133-14.2016.8.12.0042, em trâmite na Vara Única da Comarca de Rio Verde de Mato Grosso/MS, movido por HSBC Bank Brasil SA - Banco Múltiplo contra Artesanato Folhas do Pantanal Indústria Comércio Importação e Exportação LTDA-ME. Valor da ação: R\$ 134.655,89 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e nove centavos).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DOS EXECUTADOS: Há anexo nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Artesanato Folhas do Pantanal Indústria, Comércio, Importação e Exportação LTDA, inscrito no CNPJ/MF nº 04.983.004/0001-98, a seguir descrita: Comarca de Rio Verde de Mato Grosso/MS: Vara Única: Processos nºs. 0000595-67.2017.8.12.0042, 080088-10.2016.8.12.0042, 0800108-98.2016.8.12.0042, 0800111-53.2016.8.12.0042 e 0800133-14.2016.8.12.0042. Há anexo nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Mariano Alcaras Filho, inscrito no CPF/MF nº 415.704.991-87, a seguir descrita: Comarca de Campo Grande/MS: 3ª Vara Bancária: Processo nº. 0811401-57.2017.8.12.0001; Comarca de Rio Verde de Mato Grosso/MS: Vara Única: Processos nºs. 0001434-53.2021.8.12.0042, 0800088-10.2016.8.12.0042, 0800108-98.2016.8.12.0042, 0800133-14.2016.8.12.0042, 0800136-66.2016.8.12.0042, 0800247-50.2016.8.12.0042, 0800324-59.2016.8.12.0042, 0800788-49.2017.8.12.0042, 0800971-88.2015.8.12.0042 e 0800972-73.2015.8.12.0042. Há anexo nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Adriana Mara Biffi, inscrita no CPF/MF nº 362.479.521-04, a seguir descrita: Comarca de Campo Grande/MS: 3ª Vara Bancária: Processo nº. 0811401-57.2017.8.12.0001; Comarca de Rio Verde de Mato Grosso/MS: Vara Única: Processos nºs. 0800088-10.2016.8.12.0042, 0800108-98.2016.8.12.0042, 0800111-53.2016.8.12.0042, 0800133-14.2016.8.12.0042, 0800136-66.2016.8.12.0042, 0800324-59.2016.8.12.0042 e 0801009-03.2015.8.12.0042.

CONDIÇÕES DE VENDA

- 1. DA ARREMATACÃO 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 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 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 imitado 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**; 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, e site 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) 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.

Rio Verde de Mato Grosso/MS, 21 de outubro de 2026.

Dr(º). Rafael Gustavo Mateucci Cassia
Juiz de Direito