

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0803864-09.2024.8.12.0019

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente(s): Banco do Brasil S/A

Executado(s): Cláudia Filomena Derzi Romero

Sabrina Rocha Margarido João, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, da comarca de Ponta Porã (MS), com endereço Rua: Baltazar Saldanha, nº 1.817, Fax: (067) 3431-1560, Jardim Ipanema - CEP 79904-202, Fone: (67) 3431-2441, Ponta Porã-MS - E-mail: ppr-2vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0803864-09.2024.8.12.0019, movido por Banco do Brasil S/A contra Cláudia Filomena Derzi Romero 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.

1º LEILÃO – início no dia 16/02/2027 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 23/02/2027, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação.

2º LEILÃO - caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 09/03/2027, 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, considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.marcaleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no 1º LEILÃO, a partir das 14 horas (horário local), do dia 16/02/2027, com término às 14 horas (horário local), do dia 23/02/2027, 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 09/03/2027, às 14 horas (horário local), 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 (sessenta)% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

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

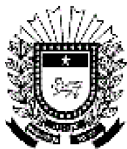
1.2 - Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal correspondente a 16,00 ha (dezesesseis hectares) de 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula nº 66.768 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ponta Porã/MS, denominado “Fazenda São Máximo – Parte B”, com área total de 141,4686 ha (cento e quarenta e um hectares, quarenta e seis ares e oitenta e seis centiares), situado na zona rural de Ponta Porã/MS. Trata-se de terras pastais e lavradias, área destinada à agricultura com topografia levemente ondulada. Localização da área: Rodov ,

Modelo 504854 -M28724 -

Endereço: Rua: Baltazar Saldanha, nº 1.817, Fax: (067) 3431-1560, Jardim Ipanema - CEP
Fone: (67) 3431-2441, Ponta Porã-MS - E-mail: ppr-2vciv@tjms.jus.br





próxima a Fazenda Santa Lucia, sentido Ponta Porã/Fazenda Jotabasso. Características do acesso: Rodovia MS 260 sem pavimentação asfáltica, porém, em bom estado de conservação. Não há benfeitorias sobre o imóvel. Há averbação de Reserva legal de 20% conforme R.10, da matrícula imobiliária.

2.1 - As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.marcaleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **2.2** - 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. **2.3** - 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: Cláudia Filomena Derzi Romero, inscrita no CPF/MF nº 960.479.841-34.

3.1) LOCALIZAÇÃO DO BEM: Fazenda São Máximo, s/n, Zona Rural, CEP 79900-000, Ponta Porã/MS.

Observação: Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: : R\$ 1.440.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais), área avaliada por R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) por hectare, conforme auto de avaliação à fl. 166, em 24/02/2026.

5) DÉBITOS: Constam 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 anexo aos autos, emitida em 05/05/2026 pela Delegacia da RFB em Ponta Porã/MS. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de Cláudia Filomena Derzi Romero, CPF/MF nº 960.479.841-34, situado em Ponta Porã/MS, com área total de 156,6 hectares, denominado Fazenda São Máximo, cadastrado sob o NIRF nº 2.333.590-4; INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR nº 83419668260, referente ao ano/exercício de 2026, emitida 01/10/2026, no valor de R\$ 29,24 (vinte e nove reais e vinte e quatro centavos); IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de Cláudia Filomena Derzi Romero, conforme CND nº 58324671, emitida em 01/10/2026, disponível no portal: www.Ibama.gov.br.

5.1) ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 66.768 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ponta Porã/MS:

- R.4/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 40/10690-X, de 04/06/2020, em favor de Banco do Brasil S.A - Agência de Ponta Porã/MS, CNPJ/MF nº 00.000.000/0078-70, localizado à Avenida Brasil, nº 2623, Centro, CEP 79904-672, Ponta Porã/MS;
- R.5/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 2º Grau nº 40/06571-5, de 10/06/2022, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33, localizada à Rua Presidente Vargas, nº 1590, Vila Progresso, Dourados/MS;
- R.6/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 3º Grau nº 40/02151-3, de 20/03/2022, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33;
- R.7/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 4º Grau nº 40/03941-2, de 23/05/2023, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua



Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33;

- R.8/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 5º Grau nº 40/05477-2, de 24/05/2023, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33;

- R.9/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 6º Grau nº 40/05790-9, de 24/05/2023, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33;

- R.10/60.392 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 7º Grau nº 40/06430-1, de 05/06/2023, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33;

- R. 3/66.768 - Protocolo nº 250.879 - HIPOTECA - pela Cédula Rural Hipotecária de 8º Grau nº 40/08119-2, de 25/01/2024, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Agro Dourados/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7776-33;

- R. 4/66.768 - Protocolo nº 253.129, de 24/06/2024 - HIPOTECA- pela Cédula Rural Hipotecária de 9º Grau nº 40/09496-0, de 31/07/2023, em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Ponta Porã/MS, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0078-70;

- Av. 5/66.768 - Protocolo nº 260.469, de 14/07/2025 - PENHORA - extraída dos autos nº 0803864-09.2024.8.12.0019, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, movido por Banco do Brasil S.A contra Cláudia Filomena Derzi Romero. Valor da ação: R\$ 789.221,19 (setecentos e oitenta e nove mil, duzentos e vinte e um reais e dezenove centavos).

ACÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA: Há anexo nos autos, certidão de consulta do e-saj do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul feitos em nome de Cláudia Filomena Derzi Romero, inscrita no CPF/MF nº 960.479.841-34, a seguir descrita: Comarca de Ponta Porã/MS: 2ª Vara Cível: Processos nºs. 0800918-30.2025.8.12.0019; 0800842-06.2025.8.12.0019; 0805875-11.2024.8.12.0019; 0805074-95.2024.8.12.0019; 0804869-66.2024.8.12.0019; 0804868-81.2024.8.12.0019; 0804546-61.2024.8.12.0019; 0803864-09.2024.8.12.0019; 0802707-98.2024.8.12.0019; 0801564-74.2024.8.12.0019; 0801536-09.2024.8.12.0019 e 0801054-61.2024.8.12.0019.

3ª Vara Cível: Processos nºs. 0803695-51.2026.8.12.0019; 0800899-87.2026.8.12.0019; 0805253-92.2025.8.12.0019; 0804645-94.2025.8.12.0019; 0800762-42.2025.8.12.0019; 0804290-21.2024.8.12.0019; 0803946-40.2024.8.12.0019; 0803412-96.2024.8.12.0019; 0802814-45.2024.8.12.0019; 0801189-73.2024.8.12.0019 e 0801256-38.2024.8.12.0019.

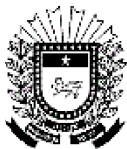
5.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 1.345.090,91 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil e noventa reais e noventa e um centavos), atualizado até 05/08/2026, conforme cálculo às fls. 179/182 dos autos.

7) CONDIÇÕES DE VENDA:

7.1. 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, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN);

7.2. 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;

7.3. 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);

7.4. 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 do Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

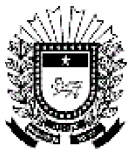
7.5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitido na posse do bem(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;

7.6. 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);

7.7. 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);

7.8. 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);

7.9. 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;

7.10. 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 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);

7.11. 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;

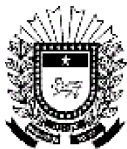
7.12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, 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;

7.13. 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).

7.14. 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.

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).

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 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



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

fls. 194

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, Maria Eduarda Batista da Silva Vieira, Analista Judiciário, conferi-o e o subscrevi. Ponta Porã (MS), 23 de outubro de 2026.

Maria Eduarda Batista da Silva Vieira
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)