

Ilma. Sr^a. MARTA HELENA DE OLIVEIRA BERTOLA

CPF: 966.116.691-91

Rua das Cerejeiras, 451 W, Centro

CEP 78450-000 – CAMPO GRANDE / MS

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA EXERCÍCIO DIREITO PREFERÊNCIA

ELOÍCIO MENDES DE ARAÚJO, brasileiro, advogado, portador da CI RG n° 572.860, SSP/MS, inscrito no CPF n° 543.376.741-87, filho de Plínio Mendes de Araújo e Irma Mendes de Araújo, nascido aos 07 de janeiro de 1973, com endereço eletrônico eloisiomendes@hotmail.com casado com THAIS HELENA OLIVEIRA CARVAJAL MENDES, brasileira, registradora, portadora do RG n° 13.984.265-0, SSP/PR, inscrita no CPF n° 511.745.532-00, ambos casados sob o regime da comunhão parcial de bens aos 19/01/2007, residentes e domiciliados na Alameda Imperador, 83, Qd. 14, Lote 16, Residencial Damha III, Campo Grande/MS, e **ANTÔNIO MATIAS DE SOUZA NETO**, brasileiro, pecuarista, portador do RG n° 4.117.485-9, SSP/SP, inscrito no CPF n° 726.585.418-72, casado com ELIZA MARIA VRECH DE SOUZA, brasileira, do lar, portadora do RG n° 6.057.742, SSP/SP e inscrita no CPF n° 998.876.499-53, ambos casados sob o regime de comunhão universal de bens aos 11/11/1977, residentes e domiciliados na Rua Clorofito, n° 14, Residencial Damha I, em Campo Grande/MS, em atenção ao disposto no **art. 504 do Código Civil Brasileiro**, notificamos Vossa Senhoria acerca de nossa intenção de alienar as seguintes frações ideais de propriedade:

1. Parte ideal de **50,15% do Lote M2 – com área total de 18.732,13 m²**, resultante do desdobro do lote M, situado no Bairro Bela Vista, nesta cidade de Campo Grande/MS, localizado com frente para a Avenida Eduardo Elias Zahran, lado ímpar, na confluência com a Rua Joaquim Murтинho, com limites e confrontações descritos na Certidão de **Matrícula n° 236.849** do Registro de Imóveis da 1^a Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, e
2. Parte ideal de **50,15% do Lote S4 – com área total de 19.990,27 m²**, resultante do desmembramento do Lote S3, situado no Bairro Bela Vista, nesta Capital de Campo Grande/MS, localizado com frente a Rua Antônio da Silva Vendas, lado ímpar, a 151,30m, da Rua Nelson Figueiredo Júnior, com seus limites e confrontações descritos na Certidão de **Matrícula n° 247.863** do Registro de Imóveis da 1^a Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS

As frações ideais supracitadas estão sendo colocadas à venda pelo **valor total de R\$ 9.158.917,51 (nove milhões, cento e cinquenta e oito mil,**

novecentos e dezessete reais e cinquenta e um centavos), a serem pagos nas seguintes condições:

A) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a título de arras confirmatórias, a serem pagos no prazo de 30(trinta) dias, mediante transferência bancária da seguinte forma:

a.1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na conta corrente de titularidade de ELOISIO MENDES DE ARAUJO, CPF nº 543.376.741-87, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 350.010-1 do Banco do Brasil S.A. e

a.2) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) mediante transferência bancária na conta corrente de titularidade de ANTÔNIO MATIAS DE SOUZA NETO, CPF nº 726.585.418-72, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 1.949-6 do Banco do Brasil S.A.;

B) R\$ 4.950.000,00 (quatro milhões novecentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em 33 (trinta e três) parcelas mensais e sucessivas da seguinte forma:

- R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) cada, devidamente corrigido pelo fator de 1,5 vezes do índice IPCA acumulado simples desde a data do pagamento da parcela referida no item “a” até a data do efetivo pagamento de cada parcela deste item “b”, que será realizado mediante transferência bancária, iniciando o pagamento da primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias após a data do pagamento da parcela prevista no item “a”, sendo:

b.1) 50% (cinquenta por cento) do valor resultante de cada parcela na conta de titularidade de ELOISIO MENDES DE ARAUJO, CPF nº 543.376.741-87, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 350.010-1 do Banco do Brasil S.A.;

b.2) 50% (cinquenta por cento) do valor resultante de cada parcela na conta de titularidade de ANTÔNIO MATIAS DE SOUZA NETO, CPF nº 726.585.418-72, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 1.949-6 do Banco do Brasil S.A.;

C) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), devidamente corrigidos, a serem pagos em 02 (duas) parcelas anuais e sucessivas de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada, acrescida da devida correção, e cujos vencimentos ocorrerão em 12 (doze) meses e 24 (vinte e quatro) meses contados da data do pagamento da parcela prevista na letra “a” desta cláusula. Para apuração do valor corrigido da primeira parcela utilizar-se-á o fator de 1,5 vezes do índice IPCA acumulado dos últimos 12 meses; em relação à segunda parcela o fator de 1,5 vezes o índice IPCA acumulado nos últimos 24 meses, ambos tendo como referência inicial a data do pagamento previsto no item “a”. Os pagamentos serão realizados mediante transferência bancária da seguinte forma:

c.1) 50% (cinquenta por cento) do valor resultante de cada parcela na conta de titularidade de ELOISIO MENDES DE ARAUJO, CPF nº 543.376.741-87, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 350.010-1 do Banco do Brasil S.A.;

c.2) 50% (cinquenta por cento) do valor resultante de cada parcela na conta de titularidade de ANTÔNIO MATIAS DE SOUZA NETO, CPF nº 726.585.418-72, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 1.949-6 do Banco do Brasil S.A.;

D) R\$ 208.917,51 (duzentos e oito mil, novecentos e dezessete reais e cinquenta e um centavos), a ser pago no prazo de 34 (trinta e quatro) meses, contados a partir do pagamento da parcela inicial prevista na letra “a” desta cláusula, devidamente corrigido pelo fator de 1,5 vezes do índice IPCA acumulado nos últimos 34 (trinta e quatro) meses, tendo como referência inicial a data do pagamento previsto no item “a”, e será realizado mediante transferência bancária da seguinte forma:

d.1) 50% (cinquenta por cento) do valor resultante de cada parcela na conta de titularidade de ELOISIO MENDES DE ARAUJO, CPF nº 543.376.741-87, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 350.010-1 do Banco do Brasil S.A.;

d.2) 50% (cinquenta por cento) do valor resultante de cada parcela na conta de titularidade de ANTÔNIO MATIAS DE SOUZA NETO, CPF nº 726.585.418-72, Agência nº 1.997-6, Conta corrente nº 1.949-6 do Banco do Brasil S.A.

Por fim, também como condição contratual o pretendo COMPRADOR deverá assumir o pagamento e quitação dos IPTUs existentes sobre as frações ideais dos referidos imóveis que se encontram vencidos e cuja totalidade, na data de 10/07/2025, estava em **R\$ 341.082,49** (trezentos e quarenta e um mil e oitenta e dois reais e quarenta e nove centavos) para quitação à vista.

De acordo com a legislação aplicável, concedemos a Vossa Senhoria o **prazo de 30 (trinta) dias corridos**, a contar do recebimento desta notificação, para o exercício de seu direito de preferência, baseado nos mesmos preços e condições aqui apresentados. Em caso de silêncio ou negativa, esta oportunidade será considerada recusada, implicando na **renúncia ao exercício do referido direito**.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos sobre o conteúdo desta comunicação.

Campo Grande, 17 de novembro de 2025.

ELOÍSIO MENDES DE ARAÚJO

ANTÔNIO MATIAS DE SOUZA NETO