



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Chapadão do Sul

2ª Vara

## EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0800724-61.2016.8.12.0046

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco Bradesco S.A

Executados: Ipenor José e outros

1) MOUZAR BASTON FILHO, Leiloeiro Público Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25, localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, em Franca/SP, ou ainda, pelo telefone nº 0800-9211310 e e-mail: [mouzar@bastonleiloes.com.br](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br), Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul e AUTORIZADO pela r. Decisão Interlocutória de fls. 486 nos termos do artigo 881 do CPC, levará a público LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA (online), através do website [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), com o PRIMEIRO LEILÃO por prazo de 30 dias corridos, encerrando-se dia 15 DE JULHO DE 2024, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL) com propostas igual ou superior ao valor da avaliação. Caso encerrar sem licitantes, seguir-se-á o SEGUNDO LEILÃO sem interrupção com término dia 22 DE JULHO DE 2024, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitas propostas inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 80% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

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

1.2 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. 2.2 O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. 2.3 – O bem estará em exposição no local indicado 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).

2) DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 01: Um prédio residencial, em alvenaria edificado sob o Lote 13, da Quadra 07, tipo residencial-1, Bairro "B", no Loteamento PARQUE UNIÃO, situado no município de Chapadão do Sul/MS, com área construída de 221,44m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e um metros e quarenta e quatro centímetros quadrados), e área superficial de 525m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), de forma retangular, medindo quinze metros de frente a nordeste, no alinhamento da Rua Bagé, lado ímpar; igual largura nos fundos a sudoeste, onde faz divisa com o Lote nº 8; 35,00m de comprimento de frente a fundos em ambos os lados, fazendo divisa a sueste com o Lote nº 12, e a noroeste com o Lote nº 14, distante 32,50m da Rua Canoas. Registro anterior: Livro 02, matrícula nº 12.653, do Serviço Registral de Imóveis de Cassilândia/MS. Este bem está matriculado sob o nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. Cadastro Municipal: 01.2.007.0273.001.

---

VALOR DA AVALIAÇÃO – LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$ 750.000,00

(setecentos e cinquenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 285 dos autos, de 16 de julho de 2019.

ÔNUS – LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Hipoteca Censual de Primeiro Grau, em favor do Banco Bradesco S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-04 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 2) Hipoteca Censual de Segundo Grau, em favor do Banco Bradesco S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-06 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 3) Hipoteca Censual de Terceiro Grau, em favor do Banco Bradesco S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-07 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 4) Averbação Premonitória distribuída nos autos nº 0800296-79.2016.8.12.0046, que recai a 50% do imóvel, em que Fenix Agro-Pecus Industrial Ltda move contra Claudinei Antonio Poletti, conforme AV-08 da matrícula nº



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Chapadão do Sul

2ª Vara

636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 5) Penhora extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 0801043-29.2016.8.12.0046, em que Banco Bradesco S.A. move contra Claudinei Antonio Poletti e outro, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-09 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 6) Penhora extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 0801046-81.2016.8.12.0046, em que Banco Bradesco S.A. move contra Claudinei Antonio Poletti e outro, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-10 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 7) Penhora extraída dos Autos de Cumprimento de Sentença nº 0801133-71.2015.8.12.0046, que Banco Bradesco S.A. move contra Claudinei Antonio Poletti, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-14 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 8) Penhora extraída dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0800724-61.2016.8.12.0046, em que Banco Bradesco S.A. move contra Ipenor José Salvi e outros, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-16 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 9) Penhora extraída dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0800572-13.2016.8.12.0046, em que Banco Bradesco S.A. move contra Cátia Dall'Agnol Poletti e outros, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-17 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 10) Indisponibilidade do imóvel, extraída dos autos do processo nº 0025294-04.2016.5.24.0001, perante a Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, conforme AV-18 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 11) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800007- 97.2015.8.12.0009, em que Banco do Brasil S.A. move contra Claudinei Antonio Poletti e outros, em trâmite na 1ª Vara Cível de Costa Rica/MS, conforme R-22 da matrícula nº 636, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS.

3) DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 02: Um prédio comercial, em alvenaria, com área total de 457,10m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e sete metros e dez centímetros quadrados), situado na Rua Vinte Nove nº 145, e seu respectivo Lote de terreno urbano, sob o nº 6, da quadra 16, LOTEAMENTO JULIMAR, na cidade de Chapadão do Sul/MS, com área superficial de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), medindo vinte metros de frente para a Rua Vinte e Nove; igual metragem na linha de fundos, onde confirma com o lote número doze; cinquenta metros na lateral, direita de quem da rua olha para o terreno, confrontando com os lotes números três, quatro e cinco e cinquenta metros na lateral esquerda, sempre de quem da rua olha para o terreno, confrontando com os lotes números sete, oito e nove, distante 40,00 metros da Avenida Quatro. Registro anterior: Livro 02, matrícula nº 3.932, do Serviço Registral de Imóveis de Cassilândia/MS. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS.

**AVALIAÇÃO – LOTE 02:** A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 285 dos autos, de 16 de julho de 2019.

**ÔNUS – LOTE 02:** Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, em favor do Banco do Brasil S.A – CNPJ nº 00.000.000/4091-62, conforme R-04 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS.
- 2) Averbação Premonitória extraída dos autos nº 0801731-25.2015.8.12.0046, em que Banco de Lage Landen Brasil S.A move contra Ipenor José Salvi, em trâmite na 1ª Vara de Chapadão do Sul/MS, conforme AV-5 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS.
- 3) Penhora extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0800655-97.2014.8.12.0046, em que Banco do Brasil S.A. move contra Ipenor José Salvi, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-07 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS.
- 4) Penhora extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0258007-17.2015.8.21.0001, em que SLC Agrícola S.A. – Fazenda Planalto move contra Ipenor José Salvi, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Porto



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Chapadão do Sul

2ª Vara

Alegre/RS, conforme R-08 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 5) Penhora extraída dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 0800505-77.2018.8.12.0046, em que Banco Bradesco S.A. move contra Cátia Dall'Agnol Poletti e outros, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, conforme R-09 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 6) Penhora de 50% do bem, extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800724-61.8.12.0046, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, em que Banco Bradesco S.A. move contra Ipenor José Salvi, conforme R-10 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 7) Penhora extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800714-31.2016.8.12.0009, em que Banco Bradesco S.A. move contra Ipenor José Salvi e Inês Célia Salvi, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Costa Rica/MS, conforme R-11 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS. 8) Penhora extraída dos Autos de Execução Civil, que Maria Olezia Nogoli Ataíde move contra Inez Cella Slavi, perante a 2º Ofício Judicial do Comarca de Guararapes/SP, conforme R-12 da matrícula 439 do Registro de Imóveis, Ficha 01, Livro 2, Registro Geral de Chapadão do Sul/MS. 9) Penhora extraída dos Autos de Cumprimento de Sentença de nº 0800140-57.2017.8.12.0046, em que Banco do Brasil S.A. move contra Inez Cella Salvi, perante a 1ª Vara de Chapadão do Sul/MS, conforme R-14 da matrícula nº 439, Livro 2, Registro Geral do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS.

**AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS:** O valor total das avaliações, referente aos três lotes é de R\$ 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil reais).

OBSERVAÇÃO: Acerca do imóvel de matrícula nº 4611, do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS, no R-27 consta USUCAPIÃO, extraído dos Autos de Ação de Usucapião nº 0800444-56.2017.8.12.0046, da 1ª Vara da Comarca de Chapadão do Sul/MS, onde foi declarado domínio a Fabiana Mendes de Almeida, portadora do CPF sob o nº 001.862.181-33.

Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leilado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) **VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo é de R\$ 173.670,40 (cento e setenta e três mil e seiscentos e setenta reais e quarenta centavos), conforme consta na Petição Inicial de fls. 1/6, atualizada até o dia 20 de julho de 2016.

7) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por

depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. 7.1– Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. 7.2 – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, que deverá ser feito um depósito inicial de 30% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, devendo, nesse caso, ser instituída hipoteca sobre o bem em nome do exequente; os pagamentos deverão ser efetuados diretamente nos autos, conforme determinado em fls. 486, do dia 13 de fevereiro de 2023.

8) **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. 8.1 – 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



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Chapadão do Sul

2ª Vara

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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. 8.2 – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. 8.3 – 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, poderá ser deduzida do produto da arrematação. 8.4 – 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). 8.5 – 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).

8.6 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

8.7 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8 – 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 2% (dois por cento) sobre o valor avaliação, o que for menor devido

ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9) 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). 9.1 – 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. 9.2 – 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. 9.3 – 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). 9.4 – 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). 9.5 – O usuário interessado em participar do leilão deverá deixar de efetuar os depósitos, se assinado o SCSMS – Formulário 20/2016, 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. 9.6 – O usuário interessado em participar do leilão deverá deixar de efetuar os depósitos, se assinado o SCSMS – Formulário 20/2016, 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.



# Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Chapadão do Sul

2ª Vara

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).

Ficam desde logo intimados o executado, proprietário e fiel depositário do bem Ipenor José Salvi – CPF nº 223.388.969-04, seu cônjuge e proprietária do bem Inês Celli Salvi – CPF nº 332.875.209-97, a proprietária e fiel depositária do bem Cátia Dall’Agnol Poletti – CPF nº 603.111.000-82, seu cônjuge, executado, proprietário e fiel depositário do bem Claudinei Antonio Poletti – CPF nº 494.999.200-72, os credores hipotecários Banco do Brasil S.A – CNPJ nº 00.000.000/4091-62 e Banco Bradesco S.A – CNPJ

nº 60.746.948/0001-12, por meio de seus representantes legais, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário do 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, credores pignoratícios, hipotecários, antecréticos, fiduciários ou 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 bem, poderá 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 na forma da Lei.

Chapadão do Sul (MS), 7 de junho de 2024.

MOUZAR BASTON FILHO  
Leiloeiro Público Oficial  
JUCEMS nº 25  
(assinado por certificação digital)