



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0001395-65.2010.8.12.0002**

**Ação: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**

**Exequente(s): Banco do Brasil S/A**

**Executado(s): Adao Valdomiro Suszek, Gema Momoli Suszek e Wilson Ioris**

César de Souza Lima, Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1732, Dourados-MS - E-mail: dou-5vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr(a). **Gustavo Correa Pereira da Silva**, Leiloeiro(a)(s) Oficial(is), regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 026, e devidamente credenciado pela Comissão Permanente de Licitações do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritas:

**1º PREGÃO – ENCERRAMENTO ÀS 15:00 HORAS DO DIA 16/09/2024**

**2º PREGÃO – ENCERRAMENTO ÀS 15:00 HORAS DO DIA 26/09/2024**

**1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br), devendo os lances ser feitos pela internet no 1º PREGÃO, a partir das 09:00 horas (horário de MS) do primeiro dia útil subsequente a data da afixação deste edital no átrio do foro local/publicação no Quadro Mural de Leilões Eletrônicos do Diário da Justiça do Estado, com encerramento previsto para as 15:00 horas (horário de MS), do **dia 16 DE SETEMBRO DE 2024**, quando então o(s) bem(ns) arrematado(s) será(ão) entregues a quem mais der e maior lance oferecer em valor igual ou superior ao valor da avaliação.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Pregão, seguir-se-á ao 2º PREGÃO, sem interrupção e com término às 15:00 horas (horário de MS) do **26 DE SETEMBRO DE 2024**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, sendo certo que não serão aceitos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, assim considerados preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC). 1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/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).

Observação: Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

**2) DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**LOTE 001:** - Um terreno designado por Lote “M”, lembrado dos lotes 04 e 05 da Quadra nº 08 (oito) situado na Vila Progresso, zona urbana desta cidade de Dourados (MS), medindo a área de 800,00 m2 (oitocentos metros quadrados) com as seguintes confrontações: NORTE: 32,00 metros com o lote nº 06 (seis); SUL, 32,00 metros com o Lote “A”; LESTE: 25, metros, sendo 12,50 metros com parto do lote 09 e 12,50 metros com parte do lote “N OESTE: 25,00 metros com a Rua Melvin Jones. O imóvel está regularmente registrado





Serviço Registral Imobiliário da comarca de Dourados (MS) conforme **Matrícula nº 72.892**, conforme páginas 847/852, dos autos.

**BENFEITORIAS:** Uma edificação residencial em alvenaria, com a área total construída de 414,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e quatorze metros quadrados) contendo 3 (três) quartos dois deles com banheiro; duas salas; cozinha; área de serviço; lavanderia; varanda; garagem para dois veículos; coberta de telhas romanas; parte lage e arte forrada; piso de lajota e os quartos com assoalho de madeira.

**AVALIAÇÃO CIRCUNSTANCIADA:** Conforme Laudo de Avaliação encartado as fls. 860/862 dos autos, em 10 de novembro de 2021 foi atribuído aos dois lotes de terreno acima descritos (terra nua) o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e, no mesmo Laudo foi atribuído ao imóvel residencial o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), perfazendo o total da avaliação R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)

**LANCES MÍNIMOS:** No Primeiro Pregão, não será aceito lance inferior ao valor da avaliação de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais). No Segundo Pregão, não será aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, correspondente a R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

**2.1.** As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico [www.leiloesonline.com.br](http://www.leiloesonline.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:** O executado Wilson Ioris, domiciliado a Rua Melvin Jones, 1.270, Vila Progresso, na cidade de Dourados (MS).

**4) VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais), em 10 de novembro de 2021, conforme Laudo de Avaliação a pág. 860/862, dos autos.

#### 5) ÔNUS/DÉBITOS:

##### **REGISTRO Nº 01 – MAT. 72892 – HIPOTECA.**

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Hipotecária nº 40/02100-9, emitida em 20 de julho de 2004.

**CREDOR:** Banco do Brasil S/A.

**EMITENTES DEVEDORES:** Wilson Ioris e sua esposa Mariluci Caleffi Ioris.

**VALOR:** R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais).

**VENCIMENTO:** 01 de julho de 2009.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, em garantia hipotecária em Primeiro Grau.

##### **REGISTRO Nº 03 – MAT. 72892 – HIPOTECA.**

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/02528-4, emitida em 17 de setembro de 2004.

**CREDOR:** Banco do Brasil S/A.

**EMITENTES DEVEDORES:** Wilson Ioris e sua esposa Mariluci Caleffi Ioris.

**VALOR:** R\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro reais).

**VENCIMENTO:** 15 de julho de 2008.



**GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, em garantia hipotecária em Segundo Grau.

**REGISTRO Nº 04 – MAT. 72892 – PROT. 278895 EM 03.10.2007 – PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Auto de Penhora expedido em 08 de agosto de 2007, nos autos da Execução Fiscal nº 002.05.005960-4, em trâmite perante o Juízo da 7ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** Município de Dourados.

**EXECUTADO:** Wilson Ioris.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ Não informado.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta Matrícula.

**REGISTRO Nº 05 – MAT. 72892 – PROT. 289136 EM 23.10.2008 – PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Auto de Penhora, avaliação e Depósito expedido em 23 de outubro de 2008, nos autos da Execução Fiscal nº 002.05.006463-2, em trâmite perante o Juízo da 7ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** Município de Dourados.

**EXECUTADO:** Wilson Ioris.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ Não informado.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta Matrícula.

**REGISTRO Nº 06 – MAT. 72892 – PROT. 336241 EM 26.10.2012 – PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Certidão expedida em 23 de agosto de 2012, nos autos nº 0102221-70.2008.8.12.0002, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** Unicred Dourados-Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Médicos e Demais Profissionais da Saúde de Dourados Ltda.

**EXECUTADO:** Christinane Ioris, Wilson Ioris e Mariluci Caleffi Ioris.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 4.752,55 (quatro mil setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta Matrícula.

**REGISTRO Nº 07 – MAT. 72892 – PROT. 346709 EM 26.08.2013 – PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 273/13-vlg, expedido em 29 de julho de 2013, nos autos nº 0100022-12.2007.8.12.0002, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** SIPAL Industria e Comércio Ltda.

**EXECUTADO:** Wilson Iores.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ Não informado.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta Matrícula.

**REGISTRO Nº 11 – MAT. 72892 – PROT. 399715 EM 13.07.2017 – PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 07 de abril de 2017, nos autos nº 0101409-28.2008.8.12.0002, do Cumprimento de Sentença em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** Natalina Francisco Miyazaki

**EXECUTADO:** Vilmar Inácio Schneider, Wilson Ioris e Mariluci Caleffi.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ Não informado.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta Matrícula.

**REGISTRO Nº 12 – MAT. 72892 – PROT. 457824 EM 24.06.2021 – PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 29 de março de 2021, nos autos nº 0001395-65.2010.8.12.0002, do Cumprimento de Sentença em trâmite perante o Juízo da 5ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** Banco do Brasil S/A.

**EXECUTADO:** Wilson Ioris.



**VALOR DA AÇÃO:** R\$ Não informado.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta Matrícula.

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\$ 3.644.101,45 (três milhões seiscentos e quarenta e quatro mil cento e um reais e quarenta e cinco centavos), em 23 de maio de 2024, conforme fls. 951, dos autos.

7) **AÇÕES E RECURSO:** Não constam ações ou recursos pendentes de julgamento.

8) **DÍVIDAS FISCAIS:** Certidão Positiva nº 168/2024, expedida em 10 de janeiro de 2024, pela Prefeitura Municipal de Dourados (MS) de fls. 946.

**9) AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO EXECUTADO JOSÉ APARECIDO PARREIRA:**

Certidão Estadual Cível n. 7418118, expedida em 04 de dezembro de 2023, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Dourados (MS), em nome de Wilson Ioris, portador do RG nº 261092.: **DOURADOS(MS):** 2ª Vara Cível. Processo: 0008312-03.2010.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial; Processo: - 2ª Vara Cível. 0104293-64.2007.8.12.0002(suspensão). Ação: Cumprimento de Sentença; - 3ª Vara Cível. Processo: 0002162-06.2010.8.12.0002 (suspensão). Ação: Cumprimento de Sentença. - 3ª Vara Cível. Processo: 0006353-02.2007.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. - 3ª Vara Cível. Processo:0010423-62.2007.8.12.0002 (suspensão). Ação: Execução de Título Extrajudicial. - 3ª Vara Cível. Processo: 0100022-12.2007.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. - 3ª Vara Cível. Processo: 0101409-28.8.12.0002. Ação: Cumprimento de sentença. 3ª Vara Cível. Processo: 0102221-70.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. – 3ª Vara Cível. Processo: 0103155-28.2008.8.12.0002 (suspensão. Ação: Execução. - 4ª Vara Cível:- Processo: 0002082.08.2011.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. - 4ª Vara Cível:- Processo: 0102573-62.2007.8.12.0002 (suspensão) Ação: Execução de Honorários. 4ª Vara Cível. Processo: 0105362-68.2006.8.12 (suspensão). Ação: Cumprimento de Sentença. – 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações. Processo: 0001395-65.2010.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações. Processo: 0102407-30.2007.8.12.0002 (Suspensão). Ação: Cumprimento de Sentença. – **CAARAPÓ:** 1ª Vara. Processo: 0002499-10.2007.2007.8.12.0031. Ação: Execução de Honorários. - 1ª Vara. Processo: 0002499-10.2007.8.12.0031. Ação: Procedimento Comum Cível. 1ª Vara. Processo: 0500026.47.2007.8.12.0031. Ação: Cumprimento de Sentença.

10) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa.

10.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução.10.2- O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

11) **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, e deverá ser paga mediante transferência ou depósito bancários diretamente ao leiloeiro, na conta corrente da empresa gestora **LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA. (CNPJ: 27.838.438/0001-08), no BANCO BRADESCO S/A (237), AGÊNCIA 5246 e CONTA CORRENTE Nº 48924-7**, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que





documentalmente comprovadas, na forma da lei. **11.1** – 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 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 e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **11.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **11.3** – 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, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **11.4** – 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). **11.5** – 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).

**12) 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). **12.1** – 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. **12.2** – 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. **12.3** – 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). **12.4** – 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). **12.5** – 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 (arts. 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, nos termos, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **12.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

**13 – ARREMATAÇÃO:** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável 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).

**14 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** O presente edital, assim como as condições de venda estarão disponíveis na íntegra através do sítio [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br) Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através da seção “Dúvidas”, ou diretamente pelo e-mail: [contato@leiloesonlinems.com](mailto:contato@leiloesonlinems.com) ou pelos telefones: (67) 3388-0216 / (67)



4042-1513 e (67) 99203-6666.

**15- INTIMAÇÃO:** Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) **Wilson Ioris**, e sua esposa **Mariluci Caleffi Ioris.**, de per si ou por seus advogados e procurados, bem como o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A** 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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). Eu, Fernando Bastos de Rezende, o digitei. Eu, Silmara Silva de Souza, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 25 de julho de 2024.

César de Souza Lima  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)