



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Sete Quedas
Vara Única

EDITAL DE LEILÃO - BENS IMÓVEIS

Processo nº 0800141-53.2014.8.12.0044

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Cia Itaú Leasing Arrendamento Mercantil (Banco Itauleasing S/A)

Executados: Softflex Indústria de Colchões e Espumas Ltda – EPP e outros

O Dr. Yuri Petroni de Senzi Barreira, Juiz de Direito Substituto da Vara Única da Comarca de Sete Quedas (MS), com endereço à Rua Rui Barbosa, nº 780, Centro, CEP 79935-000, em Sete Quedas/MS, Fone: (67) 3479-1213 e E-mail: stq-1v@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. Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25, com endereço na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, na cidade de Franca/SP, e com e-mail mouzar@bastonleiloes.com.br, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, os bens penhorados e avaliados no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 29 DE JULHO DE 2026, ÀS 12:00 HORAS (11:00 HORÁRIO LOCAL)

2º LEILÃO – 29 DE JULHO DE 2026, ÀS 15:00 HORAS (14:00 HORÁRIO LOCAL)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, com término **às 12:00 horas (horário de Brasília) do dia 29 DE JULHO DE 2026**, onde entregar-se-á os bens a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor dos bens no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **29 DE JULHO DE 2026, às 15:00 horas (horário de Brasília)**, ocasião em que os bens serão arrematados em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **70% do valor da avaliação, conforme decisão de Fls. 338, de 23 de janeiro de 2026.**

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).

2) DESCRIÇÃO DOS BENS: LOTE 01: Uma Casa, com área construída de 220,00 m², sendo 690,00 m² de terreno, localizada na Rua Érico Veríssimo, nº 900, lote 11, quadra 92, Centro, CEP 79935-000, na cidade de Sete Quedas/MS. O imóvel é murado no lado direito e aos fundos, já na frente é parcialmente murado, o lado esquerdo que faz divisa com o lote 12 não possui muro. A edificação é feita em madeira, com piso cerâmico, forrada com forro de pino, coberta com telha de barro, é uma construção antiga, mas está em ótimo estado de conservação. O bem está localizado em rua asfaltada e possui boa localização, próxima a mercados, posto de combustível, restaurantes, hospital, etc. Está em área guarnecida de rede de água, energia elétrica, coleta de lixo e iluminação pública. Registro anterior: matrícula nº 1.102. Este bem está matriculado sob o nº 3.133, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Sete Quedas
Vara Única

OBSERVAÇÃO: OS IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL EM QUESTÃO, TAMBÉM SÃO OBJETO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO nº 0800419-05.2024.8.12.0044.

AVALIAÇÃO: LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 216/217, de 20 de maio de 2022.

ÔNUS: LOTE 01: Sobre o bem imóvel de matrícula nº 3.133 a ser leilado, constam os seguintes ônus:

- 1) Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800600-89.2013.8.12.0044, em que o Banco Bradesco S/A move contra Ghassan Saifddine Filho e outros, perante a Vara Única Cível e Criminal de Sete Quedas/MS, conforme AV-04 da Matrícula nº 3.133, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS;
- 2) Penhora de 1/3 do imóvel extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800600-89.2013.8.12.0044, que o Banco Bradesco S/A move contra Ghassan Saifddine Filho e outros, conforme AV-06, da Matrícula nº 3.133, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS;
- 3) Penhora, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800141-53.2014.8.12.0044, que a Cia Itaú Leasing Arrendamento Mercantil (Banco Itauleasing S/A) move contra Softflex Indústria de Colchões e Espumas Ltda – EPP e outro, perante a Vara Única da Comarca de Sete Quedas/MS, conforme R-07, da Matrícula nº 3.133, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS.

DESCRIÇÃO DOS BENS: LOTE 02: Um terreno, com área total de 690,00 m², localizado na Rua Érico Verissimo, lote 12, quadra 92, Centro, CEP 79935-000, na cidade de Sete Quedas/MS. O imóvel é murado do lado esquerdo e aos fundos, na frente é parcialmente murado, e na divisa com o lote 11 não possui muro. O imóvel está localizado em rua asfaltada e possui boa localização, próxima a mercados, posto de combustível, restaurantes, hospital, etc. Está em área garantida de rede de água, energia elétrica, coleta de lixo e iluminação pública. Registro anterior: matrícula nº 1.102. Este bem está matriculado sob o nº 3.134, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS.

OBSERVAÇÃO: OS IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL EM QUESTÃO, TAMBÉM SÃO OBJETO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO nº 0800419-05.2024.8.12.0044.

AVALIAÇÃO: LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 224/225 dos autos, de 20 de maio de 2022.

ÔNUS: LOTE 02: Sobre o bem imóvel de matrícula nº 3.134 a ser leilado, constam os seguintes ônus:

- 1) Penhora de 1/3 do imóvel extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0800173-29.2012.8.12.0044, que o Estado de Mato Grosso do Sul move contra Softflex Indústria de Colchões e Espumas Ltda - EPP, perante a Vara Única Cível e Criminal de Sete Quedas/MS, conforme R-06 da Matrícula nº 3.134, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS;
- 2) Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800600-89.2013.8.12.0044, em que o Banco Bradesco S/A move contra Ghassan Saifddine Filho e outros, perante a Vara Única Cível e Criminal



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Sete Quedas

Vara Única

de Sete Quedas/MS, conforme AV-07, da Matrícula nº 3.134, Livro 02, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS;

2) Penhora de 1/3 do imóvel, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800600-89.2013.8.12.0044, que o Banco Bradesco S/A move contra Ghassan Saifddine Filho e outros, conforme AV-08, da Matrícula nº 3.134, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS;

3) Penhora, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0800141-53.2014.8.12.0044, que a Cia Itaú Leasing Arrendamento Mercantil (Banco Itauleasing S/A) move contra Softflex Indústria de Colchões e Espumas Ltda - EPP e outro, conforme R-09, da Matrícula nº 3.134, Livro 02, Registro Geral, do 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Sete Quedas/MS.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: O valor total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais)**, conforme os Laudos de Avaliação de fls. 216/217 e 224/225 dos autos, de 20 de maio de 2022.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre os bens a serem arrematados.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre os bens, 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. Eventuais débitos tributários relativos aos bens imóveis ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

2.1 – As descrições detalhadas dos bens estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seus estados de conservação. **2.2** – Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – Os bens estarão em exposição nos locais indicados 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: Consta que Ghassan Saifeddine Filho é o fiel depositário do bem, conforme Decisão e Termo de Penhora de fls. 184/183, de 06 de outubro de 2021.

4) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 1.247.144,21 (um milhão, duzentos e quarenta e sete mil, cento e quarenta e quatro reais e vinte e um centavos)**, conforme Atualização Rápida de fls. 260 dos autos, atualizado até 10 de novembro de 2023.

5) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **5.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **5.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir os bens 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).

6) 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 do



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Sete Quedas

Vara Única

lance vencedor, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **6.1** – 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. **6.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou avaliação, o que for menor. **6.3** – 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). **6.4** – 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).

6.6 – 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.

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

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

7) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seu bem, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.1** – 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. **7.2** – 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. **7.3** – 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). **7.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Sete Quedas

Vara Única

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). **7.5** – 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, (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **7.6** – 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). **7.7** – 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).

Ficam desde logo intimados a empresa executada **Softflex Indústria de Colchões e Espumas Ltda EPP - CNPJ/MF nº 11.140.997/0001-00**, por meio de seus representantes legais, o executado **Rodrigo André Gonzalex - CPF/MF nº 745.147.769-04**, seu cônjuge se casado for, o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Ghassan Saifeddine Filho - CPF nº 011.333.921-64**, seu cônjuge, **Valesca de Medeiros Saifeddine - CPF nº 027.881.401-85**, o coproprietário **Walid Saifeddine - CPF nº 023.287.181-75**, seu cônjuge **Isadora Stedile Campos - CPF nº 993.978.181-06**, a coproprietária **Soraia Magi Saifeddine - CPF nº 034.567.111-23**, seu cônjuge se casada for, a terceira interessada **Suleine Fátima Magi Saifeddine - CPF nº 309.181.891-87** 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 dos bens, poderão 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 e afixado na forma da Lei. Eu, Rosalette Brognoli de Oliveira, Chefe de Cartório, conferi.

Sete Quedas (MS), 21 de julho de 2026.

Yuri Petroni de Senzi Barreira
Juiz de Direito Substituto
(assinado por certificação digital)