

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR de bem imóvel e para intimação dos executados **MATEUS ALVES DE FREITAS** (CPF: 265.275.688-51), **CLAUDINEI ANTONIO POLETTI** (CPF: 494.999.200-72), **CÁTIA DALL AGNOL POLETTI** (CPF: 603.111.000-82), terceiros interessados **RENATO BURGEL** (CPF: 531.650.630-87), **ESTELA BARILI BURGEL** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0800572-13.2016.8.12.0046**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CHAPADÃO DO SUL/MS**, requerida por **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Bruna Tafarelo, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 880 e seguintes do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de alienação eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCEMS sob nº 056 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um prédio comercial, com a área de 417,30 m², de área construída, que recebeu o n. 684 da Avenida Quatro, em um lote de terreno urbano, determinado sob n. 3-B, da quadra n. 3-C, situado neste município de Chapadão do Sul-MS, no Loteamento JULIMAR, com a área superficial de SETECENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (750,00 m²), de forma retangular, medindo quinze (15) metros de frente para a Avenida Quatro, quinze (15) metros nos fundos confrontando com o lote seis (06), cinquenta (50) metros na lateral esquerda de quem da Avenida, olha para o terreno, confrontando com o lote quatro (04), cinquenta (50) metros na lateral direita de quem da Avenida, olha para o terreno, confrontando com o lote três-A (03-A), distante 60,00 metros (sessenta) da Avenida Onze. **Contribuinte nº 02.2.007.0375.001. Matrícula nº 1.089 do 01ª CRI de Chapadão do Sul/MS.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 1089, conforme **R.08 (23/11/2011)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor do Banco Bradesco, **R.09 (01/03/2012)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA em favor do Banco Bradesco, **R.11 (19/11/2012)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA em favor do Banco Bradesco, **AV.12, AV.14, AV.15, AV.21, AV.22, e AV.23**, outro ônus real, PRORROGAÇÃO DE VENCIMENTO HIPOTECA CONSTANTE DA R.08, **AV.13, AV.16, AV.17, AV. 18, AV.19, e AV.20**, PRORROGAÇÃO DE VENCIMENTO HIPOTECA CONSTANTE DA R.09, **AV.24 (27/04/2016)**, outro ônus real, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Processo nº 0800296-79.2016.8.12.0046, **AV.25 (05/07/2017)**, outro ônus real, CLÁUSULA DE VIGÊNCIA DE LOCAÇÃO, **AV.26 (05/07/2017)**, outro ônus real, DIREITO DE PREFERÊNCIA - referente ao contato de locação averbado na AV.25, **AV.28 (24/07/2018)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0024336-72.2017.5.24.0101, **R.30 (24/05/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0801133-71.2015.8.12.0046, **R.32 (24/06/2020)**, , PENHORA EXEQUENDA, **AV.33 (06/07/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0025294-04.2016.5.24.0001, **AV.34 (29/10/2020)**, outro ônus real, ADITAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO (R.25) - Fica o prazo de locação prorrogado até 31/01/2027, **R.35 (27/05/2021)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0900027-43.2019.8.12.0046, **R.36 (05/11/2021)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0800795-77.2016.8.12.0009, **R.39 (27/06/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0800007-97.2015.8.12.0009, **AV.42 (16/07/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0000574-24.2017.5.05.0661, **R.42 (24/05/20206)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0800883-96.2019.8.12.0046,.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 3.149.262,25 (setembro/2026 – atualização pelo IPCA, conforme indicações de fls. 575/576)**, que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 194.145,69 (janeiro/2021).**

4 - DATA DA PRAÇA - começa em **09/10/2026 às 10h15min**, e termina em **09/12/2026 às 10h15min**.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 70% do valor da avaliação. Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidos lances parcelados.



(obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 30% do valor da proposta, e o restante em até 20 meses, mediante correção mensal, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), devendo, nesse caso, ser instituída hipoteca sobre o bem em nome do exequente, caso o arrematante não prefira dar em garantia outros bens móveis ou imóveis livres, ou caução em dinheiro. Os pagamentos deverão ser efetuados diretamente nos autos, conforme fls. 395.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO ALIENAÇÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante a alienação, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação na alienação respectiva e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início da alienação. O direito de preferência não cessa se não exercido durante a alienação, podendo, o interessado, se habilitar nos autos da alienação para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MATEUS ALVES DE FREITAS, CLAUDINEI ANTONIO POLETTI, CÁTIA DALL AGNOL POLETTI, terceiros interessados RENATO BURGEL, ESTELA BARILI BURGEL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/05/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Chapadão do Sul, 31 de agosto de 2026.

BRUNA TAFARELO
JUÍZA DE DIREITO