



## EDITAL DE LEILÃO

1ª Vara da Comarca de Bataguassu - MS.

**Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Valéria Lima Bitencourt ME, CNPJ/MF nº 74.049.453/0001-49, por sua representante Valéria Lima Bitencourt, CPF/MF nº 110.761.308-60, com endereço na Rua Ponta Porã, 532, Centro, CEP 79780-000, Bataguassu - SP; Vander da Silva Bitencourt, CPF/MF nº 825.178.941-91, com endereço na Rua Ponta Porã, 532, Centro, CEP: 79780-000, Bataguassu - SP; e demais interessados.**

**Dra. Aldrin de Oliveira Russi**, Juiz de Direito em Substituição Legal da 1ª Vara da Comarca de Bataguassu, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0000210-66.2000.8.12.0026, movido por **Banco do Brasil S/A**, contra **Valéria Lima Bitencourt ME e outro**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, e regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, por intermédio do portal [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br), o Leiloeiro Público Oficial nomeado, o Senhor **Maurício Sambugari Appolinário**, JUCEMS nº 48, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes neste edital.

### 1. DATAS DOS LEILÕES

No 1º Leilão, com início no dia **25 de fevereiro de 2026** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia **02 de março de 2026** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(o) o(s) bem(ns) a quem ofertar o maior lance, em valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com término no dia **06 de março de 2026** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

### 2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

**2.1. DESCRIÇÃO:** Um imóvel urbano situado na Rua Ponta Porã, 511, centro, Bataguassu - MS, correspondente à parte desmembrada do lote nº 03 da quadra nº 29 do loteamento denominado "Patrimônio de Bataguassu", na cidade de Bataguassu - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 5.459 do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição de Bataguassu - MS (Registro Anterior: R-1, M.5443, fls. 63 do livro 2-AC do Registro de Imóveis da Circunscrição de Bataguassu - MS datado de 07/12/1994), com a área superficial de 600,00 metros quadrados, com a seguinte descrição: Tem início no marco P 2, cravado na margem da Rua Ponta Porã; partindo em linha reta na distância de 15,00 metros até o marco P 3, confrontando esta linha com a Rua Ponta Porã; deflete à direita na distância de 40,00 metros até o marco P 4, confrontando esta linha com o lote 4; deflete à direita na distância de 15,00 metros até o marco P 5, confrontando esta linha com os lotes 13 e 14; deflete à direita na distância de

Modelo 504854 -M10895 -

Endereço: Rua Rio Brilhante, 506, Centro - CEP 79780-000, Fone: (67) 3541-1285, Bataguassu-MS - E-mail: btg-1v@tjms.jus.br





40,00 metros até o marco P 2, confrontando esta linha com a parte remanescente do lote nº 3, formando um total de 600,00 m<sup>2</sup>. O memorial está assinado pelo Engenheiro Agrônomo Jorge Luiz Molina Anadão, CREA 155/D-MS, ART 563837, e o desmembramento foi aprovado pelo Dec. Municipal nº 044/94 de 27/12/1994. **Observações do Perito Avaliador referente ao laudo pericial de fls. 366-388:** "... A região é servida de infraestruturas básicas de rede de abastecimento de água e energia elétrica, coleta periódica de lixo e pavimentação asfáltica. O lote tem 600 m<sup>2</sup>, com dimensões de 15 x 45 m, com edificações construídas de, aproximadamente, 195 m<sup>2</sup>, sendo um galpão com banheiro e uma varanda coberta, constituídas com paredes de alvenaria, das quais a maioria está chapiscada e pintada. Possui piso cimentado, portas, portões e esquadrias metálicas, além de cobertura com estrutura de madeira e telha de fibrocimento. Possui também muro com chapisco, portão metálico e calçamento em concreto na entrada que se estende até a edificação. Ademais, a construção não apresenta laje ou forro nos ambientes. Quanto ao estado de conservação, as construções necessitam de reparos simples (calçada e muros) ou reparos simples a importantes (no galpão)".

**2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 481.700,00 (quatrocentos e oitenta e um mil e setecentos reais), conforme Laudo Pericial de Engenharia, datado de 04/10/2022, às fls. 366-388 dos autos.

**2.3. FIEL DEPOSITÁRIO:** O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Vander da Silva Bitencourt, CPF/MF nº 825.178.941-91, conforme Auto de Penhora e Depósito, datado de 26/01/2001, às fls. 47-48 dos autos.

**2.4. DÉBITOS:** Há débitos de IPTU, conforme demonstrativo juntado aos autos, emitido em 01/10/2025 pela Prefeitura Municipal de Bataguassu - MS, no valor de R\$ 31.723,03. Inscrição municipal: 150302908. Cadastro: 000000143.

**2.5. ÔNUS:** Sobre o processo inexiste recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 05/5.459** - em 14/08/2003 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0000344-52.2002.8.12.0017 (numeração antiga nº 518/02), em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina - MS, movido por GS Distribuidora de Gás LTDA. contra Vander da Silva Bittencourt;
- **R. 06/5.459** - em 27/06/2018 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0900014-75.2017.8.12.0026, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual - MS, movido por Estado de Mato Grosso do Sul contra Vander da Silva Bittencourt;
- **AV. 07/5.459** - em 06/11/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 1020660-51.2016.8.26.0482, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente - SP, movido por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Vale do Paranapanema - Sicoob Credivale contra Vander da Silva Bittencourt ME;
- **R. 08/5.459** - em 24/03/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800594-34.2016.8.12.0026, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Bataguassu - MS, movido por Banco Bradesco S/A contra Vander da Silva Bittencourt e outro;
- **R. 09/5.459** - em 20/06/2025 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800667-06.2016.8.12.0026, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Bataguassu - MS, movido por Banco Bradesco S/A contra Vander da



Silva Bittencourt ME e outro;

### **3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S):**

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Valéria Lima Bitencourt ME**, CNPJ/MF nº 74.049.453/0001-49: **3.1.** Comarca de Bataguassu/MS: **3.1.1.** 1ª Vara: autos nº 0000210-66.2000.8.12.0026, 0000057-04.1998.8.12.0026 e 0001977-95.2007.8.12.0026; **3.1.2.** 2ª Vara: autos nº 0800002-63.2011.8.12.0026, 0003509-02.2010.8.12.0026, 0002820-55.2010.8.12.0026, 0002695-92.2007.8.12.0026 e 0001400-20.2007.8.12.0026; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações federais em nome do(a) executado(a) **Valéria Lima Bitencourt ME**, CNPJ/MF nº 74.049.453/0001-49: **3.2.** Comarca de Três Lagoas/MS: **3.2.1.** 1ª Vara: autos nº 0000594-71.2013.4.03.6003; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Vander da Silva Bitencourt**, CPF/MF nº 825.178.941-91: **3.3.** Comarca de Bataguassu/MS: **3.3.1.** 1ª Vara: autos nº 0800594-34.2016.8.12.0026, 0000210-66.2000.8.12.0026 e 0000336-75.2001.8.12.0026; **3.3.2.** 2ª Vara: autos nº 0800667-06.2016.8.12.0026; **3.4.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.4.1.** Vara do Interior - Execução Fiscal: autos nº 0856775-86.2023.8.12.0001, 0800151-49.2017.8.12.0026, 0802171-08.2020.8.12.0026 e 0802170-23.2020.8.12.0026; **3.4.2.** Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0900014-75.2017.8.12.0026; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações federais em nome do(a) executado(a) **Vander da Silva Bitencourt**, CPF/MF nº 825.178.941-91: **3.5.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.5.1.** 6ª Vara Federal: autos nº 5001157-33.2020.4.03.6003;

### **4. CONDIÇÕES DE VENDA:**

**4.1. Da arrematação pelo crédito:** O exequente poderá participar do leilão e arrematar os bens utilizando-se do valor de seu crédito. Caso o exequente arremate os bens e seja o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC);

**4.2. Da participação no leilão:** Para participar do leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, conforme instruções contidas em: [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br); O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar do leilão, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.3. Do pagamento da arrematação e da comissão:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão



do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

**4.4. Da arrematação livre de ônus:** Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

**4.5. Da arrematação na modalidade parcelada:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC);

**4.6. Do estado de conservação do(s) bem(ns):** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.7. Da perfectibilização da arrematação:** Assinado o Auto de Arrematação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e § 1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso;

**4.8. Da transferência e da imissão na posse:** A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

**4.9. Da desistência da arrematação:** Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitate ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor



atualizado do bem;

**4.10. Dos lances:** Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. Sobreindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados possam ofertar novos lances (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.11. Das penalidades:** Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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 (artigos 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.12. Do acordo e da remissão:** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a inclusão do bem em leilão, os leiloeiros públicos oficiais e corretores farão jus à comissão 5% (cinco por cento) sobre o valor sobre o valor da arrematação, conforme decisão de fl. 298. Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a realização da alienação será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

**4.13. Das situações em que será devida a comissão do leiloeiro:** A comissão será devida pelo arrematante ao leiloeiro público no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao resarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência abordada no art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

**4.14. Da preferência aquisitiva:** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-partes do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

**4.15. Dos esclarecimentos:** No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Bataguassu  
1<sup>a</sup> Vara

fls. 490

Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail [contato@selectleiloes.com.br](mailto: contato@selectleiloes.com.br), site [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br) e fone (67) 99968-8185.

Caso o executado não possua advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não seja encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica o mesmo ciente da realização do leilão por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Bataguassu - MS, 21 de janeiro de 2026.

**Dr. Aldrin de Oliveira Russi**  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)