



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

Edital de Leilão e Intimação

A Doutora **LARISSA DITZEL CORDEIRO AMARAL**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da lei, etc.

Faz saber a todos que a partir da data da afixação do edital de Leilão, haverá o início do 1º (primeiro) Leilão dia **22 de outubro de 2025, com encerramento às 14h00min**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **22 de outubro de 2025, com encerramento às 16h00min**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site www.cidafixerleiloes.com.br, a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Aparecida Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob n.º 16/2008, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA n.º 0002277-76.2000.8.12.0002** que **AIDIL EURIDICE FIDELIS PEREZ (CPF: 701.195.031-15)**, **VALDEMAR PERES (CPF: 008.095.001-91)** promove contra **JACI AUGUSTO POTRICH (CPF: 146.514.401-34)**.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Parte ideal correspondente a 11 hectares e 5.200,00m² dentro de uma área maior de 162 hectares, parte da Fazenda Água Boa, no município de Dourados/MS, dentro do seguinte roteiro: Marco 01, cravado na divisa de terras de sucessores de Athayde P. Brum, desse ponto linha resta ao rumo de 24º05'SO, na extensão de 1.422,00 metros, dividindo com o lote de Carlos Azambuja Pires; Marco 2, cravado na divisa de terras de Carmos Azambuja Pires; desse ponto em linha reta ao rumo de 71º40'NO, na extensão de 489,00 metros, dividindo com o lote de Carmos Azambuja Pires; Marco 03, cravado na divisa de terras de Carmos Azambuja Pires, desse ponto em linha reta ai rumo de 88º10'NO, na extensão de 280,00 metros, dividindo com o lote de Carmos Azambuja Pires; Marco 4, cravado na divisa de terras de Carmos Azambuja Pires; desse ponto em linha reta ao rumo de 2º14'SO, na extensão de 1.150,00 metros, dividindo com os lotes de João Azambuja Pires e Aurélio Pires Azambuja e Marcelino Azambuja; Marco 5, cravado na divisa do lote de Marcelino Azambuja Pires; desse ponto em linha reta ao rumo de 63º52'NE, na extensão de 19,00 metros, dividindo com terras de quem de direito; Marco 6, cravado na divisa de terras de quem de direito, desse ponto em linha reta ao rumo de 68º52'NE, na extensão de 231,00 metros; Marco 7, cravado na divisa de terras de quem de direito; desse ponto em linha reta, ao rumo de 12º45'NE, na extensão de 75,00 metros; Marco 8 cravado na divisa de terras de quem de direito, desse ponto em linha reta ao rumo de 9º15'NE, na extensão de 250,00 metros; Marco 9, cravado na divisa de terras de quem de direito, desse ponto em linha reta ao rumo de 1º58'NE, na extensão de 37,40 metros; Marco 10, cravado na divisa de terras de quem de direito; desse ponto em linha reta ao rumo de 2º15'NE, na extensão de 116,00 metros; Marco 11, cravado na divisa de terras de quem de direito; desse ponto em linha reta ao rumo de 46º12'NE, na extensão de 33,50 metros; Marco 12, cravado na divisa de terras de quem de direito; desse ponto em linha reta, ao rumo de 87º36'SE, extensão de 1.346,00 metros; Marco 13, cravado na divisa de terras de quem de direito, desse pc





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

em linha reta ao rumo de 20°25'NE, na extensão de 185,60 metros; Marco 14, cravado na divisa de terras de quem de direito, desse ponto em linha reta ao rumo de 7°08'NE, na extensão de 1.330,00 metros; Marco 15, cravado na divisa de terras de quem de direito, desse ponto em linha reta ao rumo de 59°55'NO, na extensão de 500,00 metros, dividindo com terras de sucessores de Athayde P. Brum, até o marco nº. 1, do ponto de partida. Confrontações: Ao norte, com o lote de Carmos Azambuja Pires e terras de Athayde P. Brum; ao sul, com terras de quem de direito; ao leste, com terras de quem de direito; e ao oeste com o lote de Carmos Azambuja Pires e os lotes de João Azambuja Pires, Aurélio Azambuja e Marcelino Azambuja Pires. **Obs.:** Trata-se de imóvel rural distante cerca de 10 Km da área urbana de Dourados/MS, localizado há cerca de 2 Km da Rodovia BR-163, sentido Dourados/MS - Caarapó/MS, lado direito, entre a Coamo - Indústria de Óleo - Dourados e a INPASA Brasil - Dourados. Fazenda formada na lavoura com safra e safrinha. Topografia plana. Imóvel matriculado sob o nº. 10.089 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Dourados/MS (antiga matrícula nº. 30.003 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Dourados/MS).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL: R\$ 1.364.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e quatro mil reais), em 19 de agosto de 2024. Atualizado para R\$ 1.409.448,88 (um milhão, quatrocentos e nove mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta e oito centavos), em 08 de setembro de 2025, com base no índice de correção do IGP-M (FGV).

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO PARA PAGAMENTO À VISTA: R\$ 986.614,21 (novecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e catorze reais e vinte e um centavos).

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO PARA PAGAMENTO À PRAZO: R\$ 1.364.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e quatro mil reais), em 19 de agosto de 2024. Atualizado para R\$ 1.409.448,88 (um milhão, quatrocentos e nove mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta e oito centavos), em 08 de setembro de 2025, com base no índice de correção do IGP-M (FGV).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: JACI AUGUSTO POTRICH, Rua João Vicente Ferreira, nº. 2908, Dourados/MS e/ou Rua Antônio de Carvalho, Nº. 1720, Vila Planalto, Dourados/MS e/ou Rua Nelson de Araújo, Nº. 1720, Centro, Dourados/MS e/ou Rua Weimar Gonçalves Torres, Nº. 1815, Centro, Dourados/MS e/ou Rua João Cândido da Câmara, Nº. 653, Jardim América, Dourados/MS e/ou Rua João Cândido da Câmara, Nº. 703, Jardim América, Dourados/MS e/ou Rua Alegre, Nº. 1325, Jardim América, Glória De Dourados/MS.

ÔNUS: Reserva Legal sobre 20% da área total do imóvel; Servidão em favor da Porto Primavera Transmissora de Energia Ltda.; Penhora nos autos nº. 99.200.4912-3, em favor de Fertilizantes Serrana S/A, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

002.04.010269-8, em favor de Antônio Carlos Guhl, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº. 002.04.101431-8, em favor da C. Vale Cooperativa Agroindustrial, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Existência de Ação nº. 002.04.101429-8, em favor da C. Vale Cooperativa Agroindustrial, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº. 0807369-11.2014.8.12.0002, em favor de Raymundo Martins de Matos, em trâmite na 2ª Vara Cível de Comarca de Dourados/MS; Adjudicação nos autos nº. 99.200.4912-3, em favor de Neri Aloisio Henrich, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

CONSTAM AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DO EXECUTADO JACI AUGUSTO POTRICH: Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0004912-64.1999.8.12.0002 (suspensão), em favor da Bunge Fertilizantes S/A, em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações da Comarca de Dourados/MS; Ação de Usucapião nº. 0006327-47.2020.8.12.0002, em favor de Jari José Potrich, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução nº. 0010269-49.2004.8.12.0002 (suspensão), em favor de Antônio Carlos Guhl, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nº. 0013077-61.2003.8.12.0002, em favor de Comid Máquinas Ltda., em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0101429-58.2004.8.12.0002, em favor da C. Vale Cooperativa Agroindustrial, em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0101431-28.2004.8.12.0002, em favor da C. Vale Cooperativa Agroindustrial, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0101656-77.2006.8.12.0002 (suspensão), em favor de Pedro Augusto Pulga, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0101873-18.2009.8.12.0002 (suspensão), em favor da Antônio Augusto Maciel da Cunha, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0807475-70.2014.8.12.0002 (suspensão), em favor de Adão Parizotto, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0800183-42.2025.8.12.0101, em favor de Raymundo Martins de Matos, em trâmite na 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Dourados/MS. **CONSTAM AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DO EXECUTADO JACI AUGUSTO POTRICH, QUE PODE REFERIR-SE A HOMÔNIMOS:** Ação de Execução de Honorários nº. 0102121-86.2006.8.12.0002 (suspensão), em favor de Fabrício Braun, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Eventuais perante a Receita Federal.

DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 534.332,95 (quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e cinco centavos), em 20 de setembro de 2022.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta desta Leiloeira **APARECIDA MARIA FIXER (CPF: 642.450.479-68), Banco do Brasil, AG: 1873-2, Conta: 40.040-8**; No caso de acordo homologado ou remição após a inclusão do bem em leilão, a Leiloeira faz jus à comissão 5% (cinco por cento) a cargo do devedor. O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até a data do(a) leilão seguindo o mesmo rumo dado ao débito cobrado.

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afixação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

Em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supra mencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 do CPC), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) da avaliação para pagamento à vista e de 100% (cem por cento) para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site www.cidafixerleiloes.com.br, a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

SITE:

- Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);
- Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;
- Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem o final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da Leiloeira, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 70% (setenta por cento) da avaliação para pagamento à vista e de 100% (cem por cento) para pagamento parcelado, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 – 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 da Leiloeira (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente com o Juiz, ficando dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Haja vista que, conforme ofício-circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes à Leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediadora, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios www.cidafixerleiloes.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@cidafixerleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **JACI AUGUSTO POTRICH (CPF: 146.514.401-34)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for; **bem como 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**



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
2ª VARA CÍVEL

averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887.

Dourados/MS, 24 de setembro de 2025.

LARISSA DITZEL CORDEIRO AMARAL
JUÍZA DE DIREITO