

**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0803611-13.2017.8.12.0101**

**Ação: Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**

**Exequente(s): João Altivo de Almeida**

**Executado(s): Flávio Aparecido Lazarini, Gabriel Flavio Mello Lazarini e Luciane Teresa Vitor de Mello Lazarini**

Caio Márcio de Britto, Juiz(a) de Direito, em substituição legal, da 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: 67-3902-1905, Dourados-MS - E-mail: dou-2je@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). Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro(a)(s) Oficial(is), regularmente inscrito(a) na JUCEMS sob o nº 48, 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, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

**1º LEILÃO** - 26/07/2025, com encerramento a partir das 14:30 horas (horário local)

**2º LEILÃO** - 01/08/2025, com encerramento a partir das 14:30 horas (horário local)

1) **ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br), devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 14:30 horas (horário local), do dia **24/07/2025**, com término a partir das 14:30 horas (horário local), do dia **26/07/2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **01/08/2025**, a partir das 14:30 horas (horário local), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

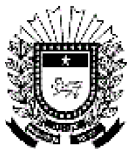
**1.1-** O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

**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):** Um imóvel urbano situado na Rua Salviano de Oliveira, 399, designado por lote de terreno determinado sob nº 39 da quadra nº 584, da planta cadastral de Aquidauana - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 10.141 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquidauana - MS, com área parcial da quadra nº 584, de formato retangular, medindo 10,00 m (dez metros) de frente por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo uma área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: Norte (fundos) com parte dos lotes nº 36 e 42, Sul (frente) com a r Salviano de Oliveira, Leste (lado esquerdo) com o lote de nº 38 e Oeste (lado direito





com o lote de nº 40. Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fl. 427: "... O terreno é beneficiado com pavimentação asfáltica, rede de água encanada e energia elétrica, muro em alvenaria, com entrada de garagem para veículos no lado direito do terreno. Uma construção em alvenaria (residencial), rebocada e pintada, janelas tipo vitrô, portas em metalão, muro e portão para veículos, calçada, telhas de barro, forrada com pvc, piso em cerâmica, medindo 12,60 m X 6,50 m, totalizando 81,90 m2, com uma sala/cozinha, três quartos, um wc, uma varanda nos fundos e lateral que serve de garagem com cobertura de telhas tipo Eternit. Nos fundos há uma edícula com cobertura de telhas tipo Eternit, com uma peça e um wc, piso em cerâmica, sem forro, medindo 5,00 m X 3,00 m. Construção em razoável estado de conservação, demonstrando ser antiga".

2.1 - Localização do(s) bem(ns): Rua Salviano de Oliveira, 399, Vila Pinheiro, CEP: 79200-000, Aquidauana – MS. 2.2 - As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico [www.selectleiloes.com.br](http://www.selectleiloes.com.br), para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. 2.3 – 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. 2.4 – 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(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Luciane Teresa Vitor de Mello, CPF/MF nº 357.408.171-53, conforme Termo de Penhora, datado de 02/09/2024, à fl. 390 dos autos.

**Observação:** Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

**4) VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), conforme Auto de Avaliação, datada de 28/10/2024, à fl. 427 dos autos

**5) ÔNUS/DÉBITOS:** Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária: - R. 07/10.141 - em 10/09/2024 - PENHORA - oriunda dos autos nº 0803611-13.2017.8.12.0101, em trâmite na 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Dourados/MS, movido por João Altivo de Almeida contra Luciane Teresa Vitor de Mello e outro. Não há débitos imobiliários conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 01/06/2025 pela Prefeitura Municipal de Aquidauana - MS. Inscrição municipal: 1.14.0584.39.0000.0000B.1. Cadastro: 000014478. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Luciane Teresa Vitor de Mello, CPF/MF nº 357.408.171-53: 3.1. Comarca de Dourados/MS: 3.1.1. 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0803611-13.2017.8.12.0101; Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Flávio Aparecido Lazarini, CPF/MF nº 311.930.641-04: 3.2. Comarca de Dourados/MS: 3.2.1. 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0803611-13.2017.8.12.0101; 3.3. Comarca de Nova Andradina/MS: 3.3.1. 3ª Vara Cível: autos nº 0803096-26.2023.8.12.0017.



**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\$ 24.868,18 (vinte e quatro mil, oitocentos e sessenta e oito reais e dezoito centavos), atualizado até 27 de abril de 2025, conforme cálculo à fl. 455 dos autos.

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

**7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – 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).

**8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese de 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. **8.2** – 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. **8.3** – 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. **8.4** – 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). **8.5** – 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).

**9) 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). **9.1** – 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. **9.2** – 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. **9.3** – 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). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *online*, 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). **9.5** – 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 do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.6** – 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). **9.7** – 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).

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) Luciane Teresa Vitor de Mello, CPF/MF nº 357.408.171-53, com endereço na Rua Salviano de Oliveira, 399, Vila Pinheiro, CEP 79200-000, Aquidauana - MS; Flávio Aparecido Lazarini, CPF/MF nº 311.930.641-04, com endereço na Rua Bichara Salame, 950, Guanandy, CEP 79200-000, Aquidauana - MS, e/ou R. Walter Hubacher, 2268, Centro, CEP 79750-000, Nova Andradina - MS, e seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como 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). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Letícia Cerutti Facco, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 27 de junho de 2025.

Caio Márcio de Britto  
Juiz(a) de Direito, substituição legal  
(assinado por certificação digital)

