



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0101853-27.2009.8.12.0002

Ação: Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo

Exequente(s): Erci America dos Santos Marques Oliveira

Executado(s): Andre Vinicius Serra Casarotto

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), André Vinicius Serra Casarotto, CPF/MF nº 022.450.611-01, sua companheira Miriam Casarotto, ambos com endereço na Rua Anibal Pavão, 3265, Jardim Mônaco, CEP 79826-600, Dourados - MS, e/ou Rua Anibal Pavão, 4515, Jardim Mônaco, CEP 79826-600, Dourados - MS, e/ou Rua Dezenove A, 1308, Tangará da Serra - MT, CEP 78300-000; do ocupante do imóvel Antônio Casarotto, com endereço na Rua Anibal Pavão, 3265, Jardim Mônaco, CEP 79826-600, Dourados - MS; do credor hipotecário Estado de Mato Grosso do Sul, CNPJ/MF nº 15.412.257/0001-28, com endereço no Parque dos Poderes, Bloco IV, Jd. Veraneio, CEP 79.031-310, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Dra. Daniela Vieira Tardin, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível, em subst. legal, da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº **0101853-27.2009.8.12.0002**, movido por **Erci América dos Santos Marques Oliveira** contra **André Vinicius Serra Casarotto**, 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, 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.

VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 39.359,59 (trinta e nove mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos), atualizado até 01 de junho de 2025, conforme cálculo à fl. 311 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **15 de setembro de 2025** a partir das 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **18 de setembro de 2025** a partir das 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) 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 **25 de setembro de 2025** a partir das 15:00 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 sen

Modelo 504854 -M10422 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-175
Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br





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: Uma casa residencial edificada sobre o lote de terreno nº 08 (oito) da quadra nº 09 (nove), situada na Rua Anibal Pavão, 3265, no loteamento denominado “Jardim Mônaco”, zona urbana da cidade de Dourados - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 70.925 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da de Dourados - MS (Registro anterior: matrícula nº 68.595, Livro nº 02, deste Registro), medindo a área de 448,00 m² (quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao norte - 32,00 metros com o lote nº 07; ao sul - 32,00 metros com a Rua Austria; ao leste - 14,00 metros com a Rua Hilda Bergo Duarte; ao oeste - 14,00 metros com parte do lote nº 09. **Observações do Oficial de Justiça avaliador referente à avaliação de fl. 262:** “Em vistoria no imóvel, constata-se que há edificada uma casa residencial em alvenaria, de padrão médio, com área construída de 326,20 m², no geral encontra-se em bom estado de conservação. Local servido de asfalto, água, luz e telefone”. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbação nº 04/70.925** - em 04/01/2007 - **Averbação de Edificação Residencial** - De conformidade ao pedido que me foi apresentado e HABITE-SE nº 00375/06 emitido aos 15.12.2006 expedido pela Secretaria de Infra Estrutura - Seinfra, procedo a averbação de uma edificação residencial em alvenaria medindo a área de 326,20 m² na qual atesta a conclusão da edificação, residência térreo: 124,56 m², garagem e varanda térreo: 79,17 m², residência superior: 110,96 m², sacada superior: 11,51 m².

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação, datado de 21/02/2022, à fl. 262 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) André Vinicius Serra Casarotto, CPF/MF nº 022.450.611-01, conforme Termo de Penhora, datado de 28/05/2018, à fl. 205 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 05/06/2025 pela Prefeitura Municipal de Dourados - MS, no valor total de R\$ 79.736,60. Inscrição municipal: 00.02.51.12.130.000.1; Código: 72833.

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

- **R. 05/70.925** - em 10/01/2008 - **HIPOTECA DE 1º GRAU** - em favor de Estado de Mato Grosso do Sul, CNPJ/MF nº 15.412.257/0001-28;



- **R. 07/70.925** - em 08/05/2015 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0808478-60.2014.8.12.0002, atualmente em trâmite na Vara do Interior de Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Dourados – MS contra André Vinícius Serra Casarotto;

- **R. 09/70.925** - em 14/08/2018 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0101853-27.2009.8.12.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Erci América dos Santos Marques Oliveira contra André Vinícius Serra Casarotto;

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) **André Vinicius Serra Casarotto**, CPF/MF nº 022.450.611-01: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara do Interior de Execução Fiscal: autos nº 0801653-90.2020.8.12.0002, 0813183-89.2023.8.12.0001 e 0811613-70.2020.8.12.0002; **3.1.2.** Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0821873-10.2023.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Dourados/MS: **3.2.1.** 3ª Vara Cível: autos nº 0101853-27.2009.8.12.0002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **André Vinicius Serra Casarotto**, CPF/MF nº 022.450.611-01: **3.3.** Comarca de Dourados/MS: **3.3.1.** 1ª Vara Federal: autos nº 0000753-17.2013.4.03.6002 e 0001671-79.2017.4.03.6002; **3.3.2.** 2ª Vara Federal: autos nº 0001114-97.2014.4.03.6002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) **André Vinicius Serra Casarotto**, CPF/MF nº 022.450.611-01: **3.4.** Comarca de Dourados/MS: **3.4.1.** 1ª Vara do Trabalho: autos nº 0001525-43.2012.5.24.0021.

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; 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: Para pagamento parcelado, o valor deve ser de 100% (cem por cento) da avaliação, com 50% (cinquenta por cento) do valor à vista, e o saldo remanescente em até 10 (dez) prestações mensais, sujeitas à correção monetária pelo IGP-M, mediante caução real, e hipoteca do próprio bem quando se trata de imóveis, conforme decisão à fl. 271-276 dos autos;

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 irretroatável, 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 conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização 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 suscitante 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. Sobrevindo 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 remissão 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 ressarcimento 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);

4.14. Da preferência aquisitiva: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte 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 Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site 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.

Eu, Lemerçier de Assis Ribeiro Lopes, Chefe de Cartório em Subst., conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 23 de julho de 2025.

Daniela Vieira Tardin
Juíza de Direito em subst. legal
(assinado por certificação digital)