



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0800402-07.2012.8.12.0038

Ação: Execução Fiscal - Dívida Ativa

Exequirente(s): Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul - PFN/MS e União

Executado(s): Nery do Couto

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Nery do Couto, CPF/MF nº 008.716.991-68, seu cônjuge Maria de Lourdes Garcia Couto, CPF/MF nº 271.985.291-00, ambos com endereço na Avenida XV de Novembro, 300, Centro, CEP 79220-000, Nioaque - MS; e demais interessados.

Dr. Luciano Pedro Beladelli, Juiz de Direito em Substituição Legal da Vara Única da Comarca de Nioaque, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Execução Fiscal nº **0800402-07.2012.8.12.0038**, movido por **Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Mato Grosso do Sul - PFN/MS** contra **Nery do Couto**, 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\$ 81.334,50 (oitenta e um mil, trezentos e trinta e quatro reais e cinquenta centavos), atualizado até 18 de março de 2022, conforme cálculo às fls. 135-136 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **06 de junho de 2025** a partir das 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **09 de junho 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 atualizado 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 **16 de junho 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 sendo aceito lance inferior a **50% do valor atualizado 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 lote de terreno urbano determinado pela letra C, da quadra nº 24, setor 05-55, situado na Rua Cel. Pedro José Rufino, s/n, na cidade e Comarca de Nioaque - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 2.310 do Cartório de Registro de Imóveis de Nioaque - MS (Registro anterior: matrícula nº 015, R. 01, feito no livro 2, ficha 001), com área de 457,50 m² (quatrocentos e cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), compreendido dentro das confrontações e roteiro seguintes: Confrontações: Norte, Nery do Couto (frações "A" e "B"); Sul, Nery do Couto (fração "D"); Leste, Lucilene Menezes Cálido; Oeste, Rua Pedro José Rufino. Roteiro: Partindo-se do marco denominado M4-B, cravado a 30,00 metros da esquina da Avenida XV de Novembro com a Rua Cel. Pedro José Rufino, deste, segue-se confrontando pela frente com a Rua Pedro José Rufino ao lado PAR na distância de 15,00 metros até encontrar o M4-A, deste, segue-se confrontando pelo lado esquerdo com terreno de Nery do Couto (fração "D") na distância de 30,50 metros até encontrar o M2-B, deste, segue-se confrontando aos fundos com terreno de Lucilene Menezes Cálido na distância de 15,00 metros até encontrar o M2-A, deste, segue-se confrontando pelo lado direito com terreno de Nery do Couto (fração "B") na distancia de 12,70 metros e (fração "A") na distancia de 17,80 metros totalizando a distância de 30,50 metros até encontrar o M4-B marco inicial do presente roteiro. **Observações constantes no Termo de Avaliação apresentado pelo executado à fl. 129 e homologado pelo juízo à fl. 137-140:** "Trata-se de um imóvel com uma área (A) de 4x15m construída, totalizando 60 m², e outra área (B) construída de 18x8 m totalizando 144 m², em terreno com área de 15x30 m, com área total de 450 m². Constituído por área (A) um barrac de estruturas metálicas e cobertura de eternit, com: churrasqueira de alvenaria, pia e armário





Área (B) barracão construído com palanques de aroeira, estruturas metálicas e coberto com telhas tipo canaletão. Terreno todo calçado com concreto, e muro de alvenaria com dois metros de altura na parte da frente, atrás e em uma das laterais, e outra lateral com livre acesso a residência do requerido, que utiliza o espaço para locação e fabricação de rede artesanal, e com portão de elevação metálico na parte da frente. O imóvel está localizado em via cascalhada, a 30 m do asfalto, com fácil acesso a comércio, próximo as escolas EE Odete Ignêz R. V. Bôas e EM Guilherme Corrêa da Silva, Ginásio de Esporte, Praça Central, com rede de esgoto, com toda infraestrutura necessária, em região privilegiada da cidade". **Observações desta empresa gestora de leilões:** A rua na qual o imóvel está situado atualmente possui pavimentação asfáltica.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme Termo de Avaliação de Imóvel datado de 10/12/2021, à fl.129 dos autos.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 155.117,66 (cento e cinquenta e cinco mil, cento e dezessete reais e sessenta e seis centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M/FGV até 01/05/2025, juntado aos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Nery do Couto, CPF/MF nº 008.716.991-68, conforme Auto de Penhora e Depósito e Avaliação, datado de 19/03/2013, à fl. 23 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 14/03/2025 pela Prefeitura Municipal de Nioaque - MS, no valor de R\$ 6.552,91. Inscrição municipal: 01.55.024.01/C.1. Código: 1424.

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. 01/2.310** - em 12/06/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0800403-50.2016.8.12.0038, em trâmite na Vara Única da Comarca de Nioaque - MS, movido por Marco Aurélio Monteiro Medeiros contra Nery do Couto 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) **Nery do Couto**, CPF/MF nº 008.716.991-68: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara do Interior - Execução Fiscal: autos nº 0800856-11.2017.8.12.0038; **3.1.2.** Vara de Falências, Recuperações, Insolv. e CP Cíveis: autos nº 0045168-32.2011.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Nioaque/MS: **3.2.1.** Vara Única: autos nº 0800808-08.2024.8.12.0038, 0800020-48.2011.8.12.0038, 0800768-94.2022.8.12.0038, 0800700-47.2022.8.12.0038, 0800298-63.2022.8.12.0038, 0800482-53.2021.8.12.0038, 0000108-41.2019.8.12.0038, 0800403-50.2016.8.12.0038, 0800596-36.2014.8.12.0038, 0800570-72.2013.8.12.0038, 0800569-87.2013.8.12.0038, 0800402-07.2012.8.12.0038, 0800406-44.2012.8.12.0038, 0000887-45.2009.8.12.0038, 0000066-70.2011.8.12.0038 e 0000120-12.2006.8.12.0038; **3.3.** Comarca de Jardim/MS: **3.3.1.** 1ª Vara: autos nº 0000285-91.1993.8.12.0013. 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) **Nery do Couto**, CPF/MF nº 008.716.991-68: **3.4.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.4.1.** 6ª Vara Federal: autos nº 0013232-14.2014.4.03.6000;

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: 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 irreatável, 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 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, da remissão ou suspensão da execução: No caso de remissão, acordo ou suspensão da execução depois da intimação do leiloeiro, será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, e será pago pela parte executada, conforme item C da decisão de fl. 44. Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a realização da alienação será devido pelo executado, ao leiloeiro público, o pagamento da comissão de 5% do valor de 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); 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);

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. Nioaque - MS, 05 de maio de 2025. Eu, Luiz Alexandre Nascimento Borges, digitei, subscrevi e assino digitalmente, de ordem do MM Juiz de Direito em Substituição Legal, Dr. Luciano Pedro Beladelli.