



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0808738-36.2021.8.12.0021

Ação: Cumprimento de sentença - Honorários Advocatícios

Exequente(s): Amauri Mateussi e Ana Carla Saisi Mateussi

Executado(s): Maria Aparecida Evangelista Belchior e Sebastiao Pereira Belchior

Márcio Rogério Alves, Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações, da comarca de Três Lagoas (MS), com endereço Rua: Zuleide Perez Tabox, 1109, Edifício do Fórum Des. Gerval Bernadino de Souza - CEP 79601-100, Fone: (67) 3929-1700, Três Lagoas-MS - E-mail: trl-4vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº **0808738-36.2021.8.12.0021**, movido por **Amauri Mateussi e Ana Carla Saisi Mateussi** contra **Sebastião Pereira Belchior e Maria Aparecida Evangelista Belchior**, 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 Sambugarí 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\$ 748.777,65 (setecentos e quarenta e oito mil, setecentos e setenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), atualizado até 01 de julho de 2025, conforme cálculo à fl. 347 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No 1º Leilão, com início no dia 13 de outubro de 2025 a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia 17 de outubro de 2025 a partir das 14:00 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 24 de outubro de 2025 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: Imóvel comercial situado na Rua Dr. Munir Thome, 99, determinado pelo lote de terreno sob número 09, da quadra número 04, da primeira zona urbana da cidade de Três Lagoas - MS. Consta na descrição da matrícula imobiliária a existência de um prédio residencial de alvenaria, térreo, com a área construída de 272,65 m², compreendendo: uma sala de estar, uma sala de jantar, uma copa, cozinha, dois banheiros, um hall, quatro dormitório e dois alpendres. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 34.803 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Lagoas - MS (Registro Anterior: transcrição sob nº 22.955, Livro 3-AT, folhas 48, do Cartório de Registro de Imóveis de Três Lagoas - MS), com a área de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados), medindo 20,00 m (vinte metros) de frente para a Rua Dr. Munir Thome (antiga Rua 2 de Julho), por 50,00 m (cinquenta metros) da frente aos fundos, confrontando-se ao Norte com o lote 4; ao Poente e Nascente, respectivamente com os lotes nº 08 e 10, todos da mesma quadra. Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbção nº 05/M.34.803 - em 07/12/2018 - Demolição - Pelo requerimento datado de 06 de outubro de 2018, o proprietário Sebastião Pereira Belchior, requer a presente averbção para constar a demolição da área de 23,90 m² (vinte e três metros e noventa centímetros quadrados) da edificação constante da abertura desta matrícula. Apresentou certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros, sob nº 002482018-88888469, emitida em





16/10/2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 14/04/2019, em nome de Sebastião Pereira Belchior; Alvará de Licença n. 642/2018, expedido em 29/10/2018, pela Prefeitura Municipal local, bem como guia de ART. n° 521; Averbação n° 06/M.34.803 - em 07/12/2018 - Ampliação comercial - Pelo requerimento datado de 22 de agosto de 2018, o proprietário Sebastião Pereira Belchior, apresentou Planta, Memorial descritivo datado de 06 de setembro de 2005, elaborado e assinado pela Arquiteta Isabela Cristiane Evangelista Belchior, CREA 7384/D, Guia de ART n° 521, Habite-se n° 284/2015, expedido em 30/07/2015 pela Prefeitura Municipal local, bem como Alvará de Licença n° 642/2018, expedido em 29/10/2018; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob n° 001912018-88888420 emitida em 22/08/2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 18/02/2019, em nome de Sebastião Pereira Belchior, onde consta a área edificada total de 396,25 m² (trezentos e noventa e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados), e de acordo com a certidão datada de 21 de outubro de 2015, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS, assinada pelo Diretor do Departamento de Administração Tributária, Divino Teodoro dos Santos, foi protocolado sob n° 14127/2015, datado de 17/07/2015, e de acordo com o projeto de Regularização, Reforma e Ampliação de Edificação Residencial para Comercial, protocolado sob o processo n° 11398/2005, datado de 16/09/2005, encontra-se edificado no imóvel objeto desta matrícula, um prédio de alvenaria, para fins comerciais, com os seguintes cômodos: 01 (uma) recepção, 01 (um) departamento pessoal, 01 (um) w.c do departamento pessoal, 01 (um) departamento pecuária, 01 (um) departamento expediente, 01 (um) departamento fiscal, 01 (um) cpd, 04 (quatro) circulações, 01 (um) w.c feminino, 01 (um) w.c masculino, 01 (um) departamento de contabilidade, 01 (um) departamento Votorantim/financeiro, 01 (uma) sala da Edna, 01 (uma) sala dos cobradores, 01 (um) arquivo morto, 01 (uma) diretoria, 01 (um) w.c. diretoria, 01 (uma) copa/cozinha, 01(uma) lavanderia, totalizando uma área construída de 396,25 m² (trezentos e noventa e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados). Observações constantes na avaliação apresentada pelo executado às fls. 334-338, a qual será utilizada para o leilão: "... com terreno 1.000,00 m² e uma construção averbada de 396,25 m² com 01 recepção e 09 salas comerciais, 02 copas e 04 banheiros, 03 jardins de inverno matrícula 34.803. 7. Vistoria: 7.1 Vistoria da região: Urbanização: Rede de Água Tratada: SIM; Telefone: SIM; Luz Pública: SIM; Calçamento: SIM; Pavimentação Asfáltica: SIM; Esgoto: SIM; Serviços comunitários: Transporte Coletivo: SIM; Coleta de Lixo: SIM; Posto de Saúde: SIM; Policiamento: SIM; Escola - Municipal e Estadual: SIM; Vocação predominante da região: Padrão construtivo predominante residencial. Formato: Retangular; Topografia: Plana; Condição da superfície: Seca". Observações constantes na avaliação realizada pelo oficial de justiça à fl. 305: "01 salão comercial, com 05 salas comerciais, com piso porcelanato, laje/gesso; 01 sala comercial, com piso porcelanato, forro laje/gesso, e banheiro; 02 salas comerciais, com portas de vidro, sendo uma sala com lavabo; 01 cozinha com despensa, piso porcelanato e forro laje/gesso; 01 cozinha americana; 01 sala, utilizada para arquivo; 02 jardins de inverno, com vidro temperado; 02 banheiros, um masculino e um feminino, com bancada de pedra (mármore ou granito); 01 depósito, no andar superior, com acesso de escada de ferro, pelo lado externo; 01 recepção, com 01 despensa; portas de vidro temperado na entrada e nos fundos do escritório; todas as janelas são de vidro temperado e batentes de pedra granito; terreno nos fundos, todo gramado; jardim na frente, com recuo para estacionamento para 03 carros e 10 motos; 01 porta de veículos, na lateral.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.429.500,00 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil e quinhentos reais), conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, datado de 05/08/2024, às fls. 334-338 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com os(as) executados(as) Sebastião Pereira Belchior, CPF/MF n° 066.040.481-87 e Maria Aparecida Evangelista Belchior, CPF/MF n° 475.883.491-15, conforme Termo de Penhora, datado de 20/08/2024, às fls. 222-223 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Não há débitos de IPTU, conforme certidão positiva com efeito negativo juntada aos autos, emitida em 01/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Três Lagoas - MS. Inscrição do imóvel: 201004000900115; Cadastro: 000004327.



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. 04/M.34.803 - em 01/08/2012 - HIPOTECA DE 1º GRAU - em favor de Izene de Castro Leal, CPF/MF nº 178.401.391-91.

- AV. 07/M.34.803 - em 02/12/2022 - PENHORA - oriunda dos autos nº 0804247-88.2018.8.12.0021, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas - MS, movido por Nivaldo da Costa Moreira e outros contra Sebastião Pereira Belchior e outros;

3. AÇÕES JUDICIAS 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) Sebastião Pereira Belchior, CPF/MF nº 066.040.481-87: 3.1. Comarca de Três Lagoas/MS: 3.1.1. 1ª Vara Cível: autos nº 0810116-27.2021.8.12.0021, 0806314-89.2019.8.12.0021 e 0800065-59.2018.8.12.0021; 3.1.2. 2ª Vara Cível: autos nº 0803547-78.2019.8.12.0021 e 0804813-37.2018.8.12.0021; 3.1.3. 3ª Vara Cível: autos nº 0001638-49.2010.8.12.0021; 3.1.4. 4ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações: autos nº 0804247-88.2018.8.12.0021, 0800599-56.2025.8.12.0021, 0805763-36.2024.8.12.0021, 0808707-16.2021.8.12.0021, 0808738-36.2021.8.12.0021 e 0806151-80.2017.8.12.0021. 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) Sebastião Pereira Belchior, CPF/MF nº 066.040.481-87: 3.2. Comarca de Três Lagoas/MS: 3.2.1. 1ª Vara Federal: autos nº 0000051-78.2007.4.03.6003. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos, não há ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) Sebastião Pereira Belchior, CPF/MF nº 066.040.481-87. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Maria Aparecida Evangelista Belchior, CPF/MF nº 475.883.491-15: 3.3. Comarca de Três Lagoas/MS: 3.3.1. 4ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações: autos nº 0804247-88.2018.8.12.0021, 0808707-16.2021.8.12.0021 e 0808738-36.2021.8.12.0021. 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) Maria Aparecida Evangelista Belchior, CPF/MF nº 475.883.491-15: 3.4. Comarca de Três Lagoas/MS: 3.4.1. 1ª Vara Federal: autos nº 0000051-78.2007.4.03.6003. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região/MS, juntada aos autos, não há ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) Maria Aparecida Evangelista Belchior, CPF/MF nº 475.883.491-15.

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 irrevogável, 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, desistência da execução, renúncia ou remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado, desistência da execução, renúncia 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). Para os casos de remissão de execução (pagamento), transação, remissão de bens, desistência da execução, renúncia e remissão, após a inclusão do bem em hasta, a comissão devida será a mesma prevista no item anterior, conforme decisão de fl. 355;

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); 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-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. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Carlos Vinícius Marin Roberto Simões, Analista Judiciário, digitei-o. Eu, Yone Domingos da Silva Gomes Roman, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Três Lagoas (MS), 12 de setembro de 2025.

Márcio Rogério Alves
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)