

EDITAL DE LEILÃO

2ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Lauro Cesar Vilhalva, CPF/MF nº 528.653.801-06, com endereço na Rua Cláudio Goelzer, 195, Parque Alvorada, CEP 79823-352, Dourados - MS; **do coproprietário do imóvel Felipe Echeverria Vilhalva**, CPF/MF nº 058.658.791-89, com endereço na Rua Cláudio Goelzer, 195, Parque Alvorada, CEP 79823-352, Dourados - MS; e demais interessados.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível 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 **0806507-74.2013.8.12.0002**, movido por **Emerson Luiz Echeverria Ugarte** contra **Lauro Cesar Vilhalva**, 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\$ 130.144,01 (cento e trinta mil, cento e quarenta e quatro reais e um centavo), atualizado até 01 de fevereiro de 2025, conforme cálculo às fls. 699-705 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **03 de novembro de 2025** a partir das 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **07 de novembro de 2025** a partir das 14:30 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 atualizado da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **17 de novembro de 2025** a partir das 14:30 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 **70% do valor atualizado de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **Conforme regra estipulada pelo juízo, a arrematação parcelada somente será possível com lance mínimo de 100% do valor atualizado de avaliação, para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.**

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: 50% (cinquenta por cento) dos direitos que o executado possui sobre um lote de terreno determinado pelo nº 28 da quadra nº 72, situado na Rua Claudio Goelzer, 194, loteamento denominado Parque Alvorada, perímetro urbano da cidade de Dourados - MS. O



imóvel está registrado sob a matrícula nº 27.291 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Dourados - MS (Matrícula Anterior: 25.976, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Dourados - MS) com área de 360,00 m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao norte, 12,00 metros com a Rua V; ao sul, 12,00 metros com o lote nº 07; a leste, 30,00 metros com o lote nº 29; a oeste, 30,00 metros com o lote nº 27. **Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fl. 526:** "... Em vistoria no imóvel, constata-se que há edificada uma casa residencial em alvenaria, de padrão médio, com área total construída de 89,85 m², no geral encontra-se em bom estado de conservação. Localizado na Rua Claudio Goelzer, 195, Parque Alvorada, nesta cidade. Local servido de asfalto, rede de água, luz e telefone". **Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbação nº 05/27.291** - em 21/03/2001 - **Carta de Habilitação** - A Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura Municipal de Dourados - MS, tendo efetuado a vistoria de um prédio residencial de alvenaria, com a área de 69,75 m², situada à Rua Claudio Goelzer, 195 - lote nº 28 da quadra nº 72 - Parque Alvorada - Dourados - MS. De propriedade de Ubiratã Vargas, e considerando que foram respeitadas as plantas e memorial descritivo, constantes do processo de construção nº 0593/97, cumpridas as exigências e prescrições estabelecidas na legislação em vigor, declara-o em condições de ser habitado. Dourados, 09 de janeiro de 1998 - Engº Delisieux Machado Vilela. Apresentou uma declaração onde consta que a presente construção foi efetuada sem mão-de obra assalariada-e se destina a residência unifamiliar, de conformidade com o Decreto-lei nº 1976/82.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), valor referente à 50% do imóvel, conforme Laudo de Avaliação, datado de 21/02/2022, juntado à fl. 526 dos autos.

2.2.1. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 182.053,58 (cento e oitenta e dois mil, cinquenta e três reais e cinquenta e oito centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M (FGV) até 01/09/2025, juntado nos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) espólio de Maria Izabel Ferreira Echeverria, representado pelo inventariante Lauro Cesar Vilhalva, CPF/MF nº 528.653.801-06, conforme despacho de fl. 487 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 17/07/2025 pela Prefeitura Municipal de Dourados - MS. Inscrição municipal: 00.01.35.21.110.000.1. Código do imóvel: 8641.

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. 10/27.291** - em 29/10/2013 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0808693-07.2012.8.12.0002, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Dourados - MS, movido por Município de Dourados contra Maria Isabel Ferreira Echeverria;

3. AÇÕES CÍVEIS 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) **Lauro Cesar Vilhalva**, CPF/MF nº 528.653.801-06: **3.1.** Comarca de Dourados/MS: **3.1.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0806507-74.2013.8.12.0002.

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. **Conforme regra estipulada pelo juízo, a arrematação parcelada somente será possível com lance mínimo de 100% do valor atualizado de avaliação, para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.**

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: Conforme regra estipulada pelo juízo o leilão ocorrerá observando-se o preço mínimo de 70% do valor atualizado da avaliação para

pagamento à vista e de 100% para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.

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 irretratável, 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 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;

4.9. 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);

4.10. 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);

4.11. Do acordo e da remissão: Nas hipóteses de pagamento do débito pelo devedor, homologação de qualquer tipo de acordo ou de remissão, após a inclusão do bem em hasta, a comissão será quitada pelo devedor, neste mesmo percentual, na forma do art. 10, §3º, do Provimento 375/16, do CSM. Em ambas as hipóteses, a comissão será paga diretamente ao gestor, vindo aos autos tão somente a prova documental de sua efetivação (conforme decisão de fl. 546-547).

4.12. 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. Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência tratada no art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

4.13. 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).

4.14. 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.

Dourados - MS, 08 de outubro de 2025.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral

Juiz(a) de Direito

(assinado por certificação digital)