



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de
Dourados/MS

EDITAL DE LEILÃO - BEM IMÓVEL

Processo nº 0000876-13.1998.8.12.0002
Classe: Cumprimento de Sentença
Exequente: Laércio Ignacio Moreno
Executado: Paulo Roberto de Almeida e outros

Dra. Marilsa Aparecida da Silva Baptista, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS), com endereço na Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro – CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, em Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25 mouzar@bastonleiloes.com.br, 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 – 24 DE MARÇO DE 2025, ÀS 14:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)
2º LEILÃO – 31 DE MARÇO DE 2025, ÀS 14:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.) e com término no dia **24 DE MARÇO DE 2025, 14:00 horas (horário de Brasília)**, 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 **31 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas (horário de Brasília)**, 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**, conforme Decisão de fls. 1892, de 16 de abril de 2024.

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).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Casa, situada no terreno de Lote 01, quadra 08, situada no loteamento “Jardim Monte Líbano”, zona urbana do município de Dourados/MS, com área total de 483,36m², dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. O bem edificado possui 02 quartos, sala, cozinha e 01 banheiro social, estando constituído em alvenaria padrão, cobertura de telhas de barro, forro de madeira podre e piso antigo de lajota, com muros nas laterais e aos fundos, á frente cerca de balaústre e grade de aço, sem calçada, totalizando área construída de 52m². No geral, o bem é servido por rede de água, energia elétrica, telefonia e parcialmente servido por pavimentação asfáltica. Cadastro Imobiliário sob o nº

Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro – CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, em Dourados-MS E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de
Dourados/MS

00.02.26.01.130.000. O bem imóvel está matriculado sob o nº 5.638, Registro Geral, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visita dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Consta que os executados **Martinho Francisco Assuti e Auracylia Gonçalves de Oliveira Assuti**, portadores em comum do **CPF nº 023.724.228-12**, são os fiéis depositários do bem, conforme Certidão de fls. 564 dos autos, de 01 de setembro de 2008.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor de avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, conforme Avaliação de fls. 1801 dos autos de 01 de dezembro de 2021.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizado na data da abertura do Leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, conforme decisão de fls. 1784/1787 dos autos.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

1) **Hipoteca Especial** (1º grau), emitida em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, Agência de Dourados/MS – CNPJ nº 00.360.305/562, conforme R-04 e Av-07 da matrícula nº 5.638, Registro Geral, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS;

2) **Penhora** extraída dos autos de Execução nº 396/95 (95.200.6440-0) que Antonio Francisco Tecchio move em desfavor de Martinho Francisco Assuti e outra, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-08 da matrícula nº 5.638, Registro Geral, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS;

3) **Penhora** extraída dos autos de Ação de Título Executivo Judicial, processo nº 002.99.005484-4, em que Laércio Inácio Moreno move contra Martinho Francisco Assuti, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-11 da matrícula nº 5.638, Registro Geral, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS;

4) **Penhora** extraída dos autos de Ação de Execução de Título Executivo Judicial, processo nº 002.98.000876-0, em que Laércio Inácio Moreno move contra Paulo Roberto de Almeida e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, conforme R-13 da matrícula nº 5.638, Registro Geral, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

DÉBITOS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam débitos de IPTU no total de **R\$ 3.646,19 (três mil, seiscentos e quarenta e seis reais e dezenove centavos)**, conforme Guia DAM – Lista de Débitos, emitida pela Prefeitura Municipal de Dourados, em 12 de setembro de 2022, fl. 1819.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 176.505,43 (cento e setenta e seis mil, quinhentos e cinco reais e quarenta e três centavos)**, conforme Cálculo de fls. 1880/1886, de 28 de junho de 2023.

Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro – CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, em Dourados-MS E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de
Dourados/MS

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). **7.3 - 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.**

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) 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 da 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 devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **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).

8.6 – ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) 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 Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

8.7 – REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8 – ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de
Dourados/MS

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 *on-line*, 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, (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).

9.10 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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 desde logo intimado o executado, proprietário e fiel depositário do bem **Martinho Francisco Assuiti – CPF nº 023.724.228-12**, seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem **Auracylia Gonçalves de Oliveira Assuiti**, o executado **Paulo Roberto de Almeida – CPF nº 277.236.589-15**, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário **Caixa Econômica Federal – CEF, Agência de Dourados/MS – CNPJ nº 00.360.305/562**, por meio de seu representante legal, dos terceiros interessados **Carlos Augusto da Rocha Carrilho**, seu cônjuge se casado for, e **Martinho Motos**, por meio de seu representante legal,, e ainda, 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; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
3ª Vara Cível da Comarca de
Dourados/MS

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, Nathalie Mattos Garcia Calves, Chefe de Cartório, conferi.

Dourados (MS), 23 de janeiro de 2025.

Marilsa Aparecida da Silva Baptista
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)