



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **LUIZ FERNANDO CARDOSO VEIGA** (CPF: 056.565.521-36), **ELIAS MEDINA** (CPF: 404.413.341-72), bem como de seus cônjuges, se casados forem, e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo n. 0802939-74.2018.8.12.0002, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DOURADOS/MS, requerida por CARLOS ALBERTO SENAREZI (CPF: 289.322.006-10) e outros.

A Dra. Daniela Vieira Tardin, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º, do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCEMS sob nº 56 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Lote de terreno determinado pelo nº 12 da quadra nº 21 do loteamento denominado "COOPHAFRONTTEIRA", na cidade de Ponta Porã, medindo 10x25ms; com a área de 250,00ms<sup>2</sup>; confrontando: ao Norte, com o lote nº 28; ao Sul, com a Rua Taquara; à Leste, com o lote nº 11; e, ao Oeste, com o lote nº 13; com uma casa de alvenaria, com a área de 36,87ms<sup>2</sup>; contendo: 01 quarto, sala, cozinha e banheiro. **Contribuinte nº 02.32.016.012.01. Matrícula nº 16.984 do 1ª CRI de Ponta Porã/MS. BENFEITORIAS:** No terreno as áreas livres estão cobertas por calçamento, havendo edificadas duas construções: a) uma casa em alvenaria, medindo aproximadamente 8,00 x 10,00 mts, perfazendo uma área total aproximada de 80m<sup>2</sup>, com cobertura de telhas de fibrocimento tipo "calhetão", contendo sala, dois quartos, banheiro, cozinha, e na parte externa uma área de serviço, sendo que possui piso de cerâmica na parte interna, com vários cômodos em desnível, a exceção do quarto menor que possui piso do tipo lajota. Foi observado que a casa foi ampliada para o lado esquerdo em direção ao muro (cerca de 1,50 mts), e para o fundo (cerca de 2,80 mts). A casa possui laje em sua parte original e na ampliação do lado esquerdo, enquanto que ampliação dos fundos, que abrangeu parte da cozinha e a área de serviço externo, não possui forração, ficando aparente a telha de fibrocimento. A construção está de um modo geral em péssimo estado de conservação, pintura bastante desgastada, com infestação de cupins e pisos bastante danificados, com rachaduras próximas às ampliações, ao longo da viga que sustenta a laje da ampliação do lado esquerdo, e na parede da cozinha, próxima a ampliação para os fundos; b) uma edícula medindo 4,00 x 10,00 mts, perfazendo um total de 40m<sup>2</sup>, com cobertura de telhas de fibrocimento, tratando-se de área aberta com churrasqueira, pia e balcão de pedra (granito) e forro de pvc, além de um quarto com forro de pvc, e um banheiro com laje, tendo a edícula piso tipo cerâmica, estando de um modo geral em péssimo estado de conservação, com problema no encanamento de água, pintura bastante desgastada, com infestação de cupins e piso

Modelo 504854 -M10473 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-175  
Dourados-MS - E-mail: dou-4vciv@tjms.jus.br





danificados. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 16984, conforme **R.08 (22/02/2023)**, Penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 248,81 até 19/07/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 5.653,83, totalizando R\$ 5.902,64.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme fls. 532, constam, além desta, as seguintes ações: Processo nº 0803487-48.2018.8.12.0019 – Ação: Execução Fiscal (Dívida Ativa) – Data: 14/10/2022 – Exequente: Município de Ponta Porã; Processo nº 0803626-92.2021.8.12.0019 – Ação: Execução Fiscal (Dívida Ativa) – Data: 07/09/2022 – Exequente: Município de Ponta Porã; Processo nº 0913675-55.2024.8.12.0001 – Ação: Execução Fiscal (Dívida Ativa) – Data: 25/04/2024 – Exequente: Município de Ponta Porã.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL:** R\$ 180.000,00 (julho/2023 - Conforme Auto de Avaliação de fls. 476-8).

**3 - DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 69.717,15 (maio/2024).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 11/10/2024 às 10h30min, e termina em 14/10/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 14/10/2024 às 10h31min, e termina em 04/11/2024 às 10h30min.

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/MS, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.



O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (art. 886, II do CPC e art. 10 do Provimento 375/2016 CSM).

A comissão da leiloeira não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas, nos termos do art. 903 do CPC. Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 75 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único, do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, *caput*, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do



Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos LUIZ FERNANDO CARDOSO VEIGA e ELIAS MEDINA, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/02/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Dourados, 23 de julho de 2024. Eu, Benigna Louveira, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados, 26 de julho de 2024.