



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
Comarca de Terenos  
Juizado Especial Adjunto

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Autos: 0001012-68.2018.8.12.0047**

**Classe: Carta Precatória Cível - Atos executórios**

**Exequente: Katiuscia da Fonseca Lindartevize**

**Executado: Vera Lúcia Perez Araújo**

**Oficial de Justiça: Ricardo Fernando Silveira de Rezende (13559)**

**Mandado nº 047.2018/002897-0**

Ricardo Fernando Silveira de Rezende, Oficial de Justiça, e Avaliador Judicial, lotado no Fórum desta comarca Terenos, Estado de Mato Grosso do Sul em cumprimento ao mandado retro, após as necessárias diligências, vem apresentar a Vossa Excelência, a conclusão a que chegou consubstanciada nos seguintes:

**BEM A AVALIAR**

Uma casa de nº 33 (trinta e três) da rua Issac Cardoso, antiga rua São Paulo, Centro, na cidade de Terenos/MS, devidamente registrada na matrícula 6967 no Serviço Registral Imobiliário de Terenos/MS.

**CONSIDERAÇÕES**

Trata-se de um lote urbano sem residência, a qual foi demolida, segundo informe dos vizinhos, medindo 10m (dez metros) de frente e fundos por 40m (quarenta metros) em suas laterais, com área total de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), possuindo muros no lado esquerdo (oeste) e nos fundos (norte), conforme fotos em anexo.

**AVALIAÇÃO**

Assim, levando-se em consideração, as características e benfeitorias destacadas acima e a região onde se encontra localizada, região central, bem como as informações obtidas junto aos corretores de imóveis locais, têm o preço médio do metro quadrado, com as benfeitorias informadas, em R\$ 162,50 (cento e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), motivo pelo qual avalio o bem no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado.  
Terenos-MS, 20 de novembro de 2018.

**Ricardo Fernando Silveira de Rezende (13559)**

**Oficial de Justiça**

*(assinado por certificação digital)*

Modelo 502758 -M9907 -

Endereço: Rua Pedro Celestino, s/n, Centro - CEP 79190-000, Fone: (67) 3246-7445, Terenos-MS - E-mail: trn-jespecial@tjms.jus.br

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RICARDO FERNANDO SILVEIRA DE REZENDE e SIBELE DA CONCEICAO POSSAS. Liberado nos autos digitais por M3226, em 26/11/2018 às 13:03:22. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001012-68.2018.8.12.0047 e o código 5937C34.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por MARLENE LUCERO ROCHA. Liberado nos autos digitais por Marlene Lucero Rocha, em 26/11/2018 às 15:44. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0805415-57.2015.8.12.0110 e o código 598271D.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL  
JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CENTRAL DA COMARCA  
DE CAMPO GRANDE – MS

**EDITAL DE LEILÃO**

A Dra. LILIANA DE OLIVEIRA MONTEIRO, Juíza de Direito Titular da 03ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais e na forma do Art. 883 e seguintes do Código de Processo Civil, Resolução nº 236, de 13/07/2016, do Conselho Nacional de Justiça Civil e Provimentos nº 211/2010 e Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, ambos do CSM/TJMS

FAZ SABER a todos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido dos **autos nº 0805415-57.2015.8.12.0110** da Ação de Execução de Título Extrajudicial, onde figura(m) **KATIUSCIA DA FONSECA LINDARTEVIZE E OUTRO** como parte exequente e **VERA LÚCIA PEREZ ARAÚJO** como parte executada, todos devidamente qualificados nos referidos autos, que por intermédio do portal [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br), o leiloeiro judicial nomeado, Sr. GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA – MAT. 26, CPF: 614.552.531-20, levará a público pregão de venda e arrematação dos bens abaixo descrito (s), conforme condições de venda descritas no campo específico deste edital.

**DOS PRIMEIRO E SEGUNDO PREGÕES**

No **primeiro pregão**, com início no primeiro dia subsequente ao da certidão de afixação do edital em local de ampla publicidade, às 17:00 horas (horário de Brasília), e término no dia **17 DE AGOSTO DE 2020**, às 17:00 horas (horário de Brasília), ocasião em que entregar-se-á o bem a quem der e melhor lance oferecer em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação na primeira praça, **um segundo pregão** seguir-se-á, sem interrupção, e término no dia **24 DE AGOSTO DE 2020**, às 17:00 horas (horário de Brasília), ocasião em que os bens serão, entregue (s) a quem mais der e melhor lance oferecer, não sendo aceito lance inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, e desde que, atendidas todas as demais regras legais e esculpidas neste edital.

**DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO NO SITE:**

Ao consultar o site os interessados, pessoas físicas ou jurídicas encontrarão as orientações de como proceder para o adequado credenciamento, a fim de torná-los “aptos” para participar e oferecer lances.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:**

**Imóvel matriculado sob nº 6.967, no Cartório de Registro de Imóveis de Terenos/MS**, com a seguinte descrição: Casa nº 33 (trinta e três), Rua Isac Cardoso, antiga Rua São Palo, nesta cidade de Terenos/MS, construída de material, cobertura de telhas, com 5 (cinco) peças e uma varanda aberta, e nos fundos, 1 (um) galpão de madeira, coberta de telhas, e instalações sanitárias, e o respectivo terreno medindo 10,00 mt (dez metros), de frente, por 40,00 mt (quarenta metros), de fundos, assim constituído: A) Parte do lote 01 (um), atual nº 7 (sete), da prata da cidade, da quadra 01 (um), medindo 10,00 mt (dez metros), de frente por 20,00 mt (vinte metros), de fundos, e área de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados). Confrontando-se: ao Norte, com parte do lote 03, abaixo descrito, ao Sul, (frente), para a Rua Isac Cardoso; ao Nascente, com o lote 02, da mesma quadra; e ao Poente, com a outra parte do próprio lote 01; B) parte do terreno urbano sob nº 3 (três), da quadra 01 (um), medindo 10,00 mt (dez metros), de frente, por 20,00 mt (vinte metros), de fundos, e área de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados). Confrontando-se: ao Norte, com o lote 05; ao Sul, com parte do lote 01, acima descrito; ao Nascente, com o lote 02; e ao Poente, com parte do próprio lote 03. Proprietárias, em 16/03/2018, Vera Lúcia, Fátima Perez e Ana Lúcia, tendo como registro anterior a matrícula 6.244, do 3º RI de Campo Grande/MS. Possui em seus registros: **Av.01 – Averbação de Usufruto Vitalício**, em favor de Rosa, em 16/03/2018; **R.02 – Averbação de Penhora**, expedido do processo nº 0805415-57.2015.8.12.0110, da 03º Vara do Juizado Especial Central de Campo Grande/MS, em 16/03/2018; **R.03 – Averbação de Penhora**, proveniente dos autos nº 0800196-24.2016.8.12.0047, da Vara Única da Comarca de Terenos/MS, em 04/09/2019. **Conforme auto de avaliação, trata-se de um lote urbano sem residência, por ter sido demolida, segundo a constatação do oficial, possuindo muros no lado esquerdo (oeste) e nos fundos (norte).**

**AVALIAÇÃO:**

Lavratura do auto em 20 de novembro de 2018.

**VALOR DO BEM:**

**Imóvel nº 6.967**.....R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

**ÔNUS:**

**Av.01 – Averbação de Usufruto**, em favor de Rosa, em 16/03/2018;

**R.02 – Averbação de Penhora**, expedido do processo nº 0805415-57.2015.8.12.0110, da 03º Vara do Juizado Especial Central de Campo Grande/MS, em 16/03/2018;

**R.03 – Averbação de Penhora**, proveniente dos autos nº 0800196-24.2016.8.12.0047, da Vara Única da Comarca de Terenos/MS, em 04/09/2019.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:**

Conforme certidão de nº 295/2019, expedida pela prefeitura municipal de Terenos/MS, em 17/10/2019, consta em aberto o valor de R\$ 1.317,24 (mil trezentos e dezessete reais e vinte e quatro centavos), referente à IPTU.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DOS EXECUTADOS:****VERA LÚCIA PEREZ ARAÚJO****Campo Grande/MS**

Vara Execução Fiscal Municipal. Processo: 0912914-63.2020.8.12.0001. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 28/01/2020. Exeqte: Município de Campo Grande/MS.

3ª Vara do Juizado Especial Central. Processo: 0805415-57.2015.8.12.0110 (Julgado). Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 08/06/2015. Exeqte: Katuscia da Fonseca Lindartevize.

**Terenos/MS**

Vara Única. Processo: 0800196-24.2016.8.12.0047. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Compra e Venda. Data: 24/05/2016. Reqte: Leonir Centurião de Rezende. Conforme certidão nos autos, a ação a seguir pode tratar-se de homônimo:

**Terenos/MS**

Vara Única. Processo: 0801957-85.2019.8.12.0047. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 30/03/2020. Exeqte: Município de Terenos.

**RECURSO PENDENTE:**

Não consta recurso pendente e não ações vinculadas.

**DA INTIMAÇÃO:**

Pelo presente edital ficam devidamente intimados a parte executada, fiel depositário, cônjuge, se for casado, sucessores, intervenientes, garantidores fiadores, avalistas, herdeiros, os garantidos por hipoteca, credores de qualquer espécie, e demais arrolados no processo que não sejam parte na execução, porém, com garantia real ou penhora anteriormente averbada – Art. 889, do Código de Processo Civil

**DO PAGAMENTO:**

Na hipótese de arrematação, o arrematante deverá pagar a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação diretamente ao leiloeiro, mediante transferência ou depósito bancários diretamente na conta corrente nº 48924-7, da Agência nº 5246-9, do Banco Bradesco, de titularidade de Leilões On Line MS Ltda. ME – CNPJ nº 27.838.438/0001-08.

Em relação ao bem arrematado, deverá depositar o valor do lance vencedor diretamente nos autos do processo acima referido, na SUBCONTA Nº 480114, através da guia de depósito própria, que deverá ser obtida no Site do Tribunal de Justiça do MS.

**CONDIÇÕES DE VENDA:**

1. Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (Art. 18 do Prov. nº 375/2016 – CSM/TJMS);
  - 1.1. O pregão está regido pelas disposições do Art.886 e seus incisos, do Código de Processo Civil;
2. O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
3. Não havendo lance superior à importância da avaliação no primeiro leilão seguir-se-á, sem interrupção, o segundo ato, que se estenderá até o fechamento do lote em dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);
4. Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, sendo considerados vis lances inferiores (art. 891, CPC e art.25 parágrafo único, Prov. nº 375/2016 – CSM/TJMS);
5. Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente 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 Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
  - 5.1. Durante o curso do leilão e antes do encerramento, pela preservação da transparência do certame caso ocorra; intercorrência, mudança, suspensão ou variação que no sistema eletrônico online, disponibilizado em rede mundial de computadores, que influencie na dinâmica regular do processo licitatório em andamento, poderá o leiloeiro interromper, restabelecer com prorrogação de tempo, cientificando o Juízo do ocorrido e fazendo constar da ATA DE LEILÃO;
6. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial [www.leiloesonline.ms.com.br](http://www.leiloesonline.ms.com.br) e imediatamente divulgados on-line a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não sendo admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 27 "caput" e parágrafo único do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
7. O interessado poderá adquirir o bem penhorado através de pagamento à vista, podendo oferecer proposta para pagamento em prestações (Art. 895, CPC);
  - 7.1. Até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;
  - 7.2. Até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
  - 7.3. Leiloeiro se obriga dar conhecimento durante o certame das demais condições de que trata o pagamento dos bens apregoados;
8. A comissão devida ao leiloeiro, pelo arrematante, será no percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação;

8.1. Se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda do bem, poderá ser deduzida do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

8.2. Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma;

8.3. Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (Art. 10, § 1º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

8.4. Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela parte executada; se a concessão de isenção for anterior à publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação devida, anteriormente a publicação do edital.

8.5. No caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado, remição ou a realização de acordo, após a inclusão do bem em hasta, será devida a comissão de **5% (cinco por cento)** do valor do débito, a cargo do executado (art. 10, do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

9. Homologado o lance vencedor, o leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo da execução (art. 28 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

10. O pagamento deverá ser realizado pelo arrematante em até 24 (vinte e quatro) horas, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892, CPC), salvo disposição judicial diversa;

11. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juízo, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (art. 31 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

12. 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 – PJMS 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 (§ 2º, art. 23 da LEF e art. 32 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

13. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto de arrematação pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (art. 30 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS).



14. Desfeita a arrematação pelo Juiz por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e a comissão do Leiloeiro Judicial;

15. Correrão por conta do arrematante as despesas e demais encargos relativos à remoção dos bens arrematados;

16. Que os créditos tributários relativos aos impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, subrogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente. (CTN – Art.130 § único).

#### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:**

1. A Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados:

I. antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos;

II. findo o leilão:

a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação;

b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias.

c) Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias. (Art. 24, LEF).

2. As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC ,Provimento nº. 375/2016 CSM/TJMS e os artigos 335 e 358, do CP;

3. O leiloeiro público, o Tribunal de Justiça do Estado e o Estado de Mato Grosso do Sul não se enquadram na condição de corretores, intermediários; sendo o primeiro mero mandatário. Assim sendo, ficam eximidos de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir em relação ao bem leiloadado, nos termos do – Art.º 448 do Código Civil Brasileiro.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** No escritório do Leiloeiro Judicial, Senhor, GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA – Mat. 26, localizado na Av. Desembargador Leão Neto do Carmo, nº 917-B, Jardim Veraneio, cidade de Campo Grande/MS ou ainda, pelos telefones (67) 3388-0216, e no site [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br) serão dirimidas quaisquer dúvidas decorrentes deste certame, inclusive no tocante as condições e regras constantes do edital.

E para que cheguem ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, determinou a expedição deste edital que será publicado e afixado na forma da lei.

Campo Grande/MS, 23 de julho de 2020.

Dra. Liliansa de Oliveira Monteiro  
Juíza de Direito Titular