



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0810171-40.2018.8.12.0002

Ação: Cumprimento de sentença - Perdas e Danos

Exequente(s): Nota Dez Educacional Douradense Ltda - Epp

Executado(s): Elde Silva Souza

Emerson Ricardo Fernandes, Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1744, Dourados-MS - E-mail: dou-7vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber a todos que haverá o início do 1º (primeiro) Leilão a partir da data da afixação do Edital de Leilão em local de costume ou da sua publicação, com encerramento no dia **12/12/2025 às 14:00 horas**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **12/12/2025, com encerramento às 16:00 horas**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site www.cidafixerleiloes.com.br, a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Aparecida Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob n.º 16/2008, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **AÇÃO DE CUMPRIMENTO** n.º **0810171-40.2018.8.12.0002** que **NOTA DEZ EDUCACIONAL DOURADENSE LTDA. - EPP (CNPJ: 17.308.306/0001-02)** promove contra **ELDE SILVA SOUZA (CPF: 390.745.951-20)** tendo como terceiro interessado **ANADIR DE FÁTIMA MATOSO FLORES E SOUZA (CPF: 480.731.461-91)**.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um terreno determinado pelo lote n.º 02, da quadra n.º 02, situado no loteamento Vila Norte, com frente para a Rua Vereador Sinézio de Mattos (antiga Rua General Câmara), lado ímpar, distante 20 metros da Rua Maria da Glória, desmembrado da área 8, do lote n.º 112, no perímetro urbano da cidade de Dourados/MS, de formato irregular, medindo 426,36m², confrontando: Ao norte 21,06 metros, com corredor público; ao sul 20,00 metros, com a Rua General Câmara (atual Rua Vereador Sinézio de Mattos); ao leste, 24,62 metros, com o lote n.º 01; ao oeste 18,016 metros, com o lote n.º 03. **Benfeitorias.:** Aproximadamente 266,00m² de área construída composta de uma residência de aproximadamente 166,00m², com padrão de acabamento na categoria médio, em regular estado de conservação. No imóvel também encontra-se uma edificação comercial tipo barracão com área de aproximadamente 100,00m², e aproximadamente 4,00 metros de altura. **Obs.:** Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções. Referida benfeitoria não consta registrado na matrícula imobiliária. Imóvel com inscrição municipal sob o n.º 00.02.34.33.030.000.1 e matriculado sob n.º 58.384 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados/MS.

AVALIAÇÃO: R\$ 653.763,71 (seiscentos e cinquenta e três mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), em 29 de abril de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 392.258,23 (trezentos e noventa e dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: ELDE SILVA SOUZA, Rua Vereador Sinézio de Matos, nº. 1515, Vila Esperança, Dourados/MS.





ÔNUS: Hipoteca em favor da Única Indústria de Móveis S/A; Penhora nos autos nº. 0007527-41.2010.8.12.0002, em favor do Município de Dourados/MS, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº. 0801176-43.2015.8.12.0002, em favor do Município de Dourados/MS, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0007527-41.2010.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0008012-41.2010.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0805932-66.2013.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0805978-84.2015.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0003213-18.2011.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº. 0800084-54.2020.8.12.0002, em favor do Município de Dourados/MS, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos nº. 0808748-74.2020.8.12.0002, em favor do Município de Dourados/MS, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0007527-41.2018.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Indisponibilidade nos autos nº. 0808323-57.2014.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

*****CONTAM AÇÕES DISTRIBUÍDAS EM NOME DO EXECUTADO ELDE SILVA SOUZA:** Ação de Execução Fiscal nº. 0003213-18.2011.8.12.0002, em favor do Município de Dourados/MS, em trâmite na Vara do Interior – Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande/MS; Ação de Execução Fiscal nº. 0007527-41.2010.8.12.0002 (suspensão), em favor do Estado de Mato Grosso do Sul, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Campo Grande/MS; Ação de Execução Fiscal nº. 0007821-93.2010.8.12.0002 (suspensão), em favor do Estado de Mato Grosso do Sul, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda pública Estadual da Comarca de Campo Grande/MS; Ação de Execução Fiscal nº. 0008012-41.2010.8.12.0002 (suspensão), em favor de E. m. G. S., em tramite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Campo Grande/MS; Ação de Execução Fiscal nº. 0808154-02.2016.8.12.0002 (suspensão), em favor do Estado de Mato Grosso do Sul, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Campo Grande/MS; Ação de Execução Fiscal nº. 0808323-57.2014.8.12.0002, em favor do Município de Dourados/MS, em trâmite na Vara do Interior – Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande/MS; Ação de Execução de Título Extrajudicial nº. 0804913-59.2012.8.12.0002, em favor de Unicasa Indústria de Móveis S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS.

DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Eventuais constantes junto ao município.

DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 78.789,31 (setenta e oito mil, setecentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), em 11 de setembro de 2025.

**** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta desta Leiloeira **APARECIDA MARIA FIXER (CPF: 642.450.479-68), Banco Banco do Brasil, AG: 1873-2, Conta:**



40.040-8; no caso de adjudicação pela Fazenda Pública não incidirá comissão da leiloeira; no caso de pagamento do débito pelo devedor ou homologação de qualquer tipo de acordo, após a abertura de lance para o primeiro pregão, com suspensão do leilão por requerimento do exequente, a comissão do leiloeira será devida, pelo devedor, no valor correspondente ao percentual de 5% (cinco por cento) do valor do pagamento ou do acordo relativo a execução ora ajuizada, o que deverá constar expressamente do edital de leilão

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afiação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

Em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supra mencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 do CPC), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site www.cidafixerleiloes.com.br, a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO SITE:

- Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);
- Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;
- Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem o final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da Leiloeira, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juízo,



informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 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 da Leiloeira (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente com o Juiz, ficando dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Haja vista que, conforme ofício-circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes à Leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediadora, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão



judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios www.cidafixerleiloes.com.br. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@cidafixerleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **ELDE SILVA SOUZA (CPF: 390.745.951-20)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for o terceiro interessado **ANADIR DE FÁTIMA MATOSO FLORES E SOUZA (CPF: 480.731.461-91)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for; **bem como 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; União, Estado e Município no caso de bem tombado**, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887. Eu, Raquel do Carmo da Silva, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 07 de outubro de 2025.

Emerson Ricardo Fernandes
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)