



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

**Edital de Leilão e Intimação**

O Doutor **ANDERSON ROYER**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, 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 **16/06/2026 às 13:00 horas**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **30/06/2026, com encerramento às 13:00 horas**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site [www.cidafixerleiloes.com.br](http://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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA n.º 0803952-80.2020.8.12.0021** que **MIRELLA CRISTINA SALES ESTEQUE (CPF: 93896123149)** promove contra **ROSELI APARECIDA RODRIGUES (CNPJ: 22.524.117/0001-07)**.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Lote de terreno sob o n.º 09 da quadra B, localizado na Rua Daisy Gomes Rosa de Queiroz, 516, no loteamento denominado Jardim Moçambique, com área total de 420,50m², na quinta zona urbana de Três Lagoas/MS, dentro das seguintes medidas e confrontações: medindo 14,50m de frente, ao Sul, para a Rua Irmãos Spinelli, por 29,00m da frente aos fundos, ao Norte, onde confina com os lotes n.ºs 04, limitando-se pelos lados, ao Nascente, com os lotes n.º 07 e 08 e, finalmente, ao Poente, com o lote n.º 10, todos da mesma quadra B. **Benfeitorias:** Há no imóvel 02 edificações, sendo a primeira edificação antiga em alvenaria com objetivo de moradia, em boas condições, possui pequena fissura/trinca na parede da sala, com as seguintes divisões: cozinha, com piso até o teto, sala, 01 suíte com closet sem planejados, mais 02 quartos, 01 banheiro social com azulejo, varanda, área do fundo com churrasqueira, coberta com telhas romanas, forro em PVC, piso em bom estado, possui grade. A segunda edificação trata-se de uma edícula com as seguintes divisões: 02 quartos, sala, cozinha, banheiro social e garagem coberta com varanda e lavanderia, coberta com telhas romanas, forro de PVC, piso em bom estado, quintal todo calçado contendo uma piscina pequena de vinil, portão da garagem de metal. O imóvel está localizado em bairro residencial, próximo de alguns pequenos comércios e escolas públicas, rua sem pavimentação asfáltica, distante cerca de 30,00m de rua pavimentada (R. Rafael de Haro), possui iluminação pública, água encanada, coleta de lixo, acesso a telefonia fixa e móvel, há calçada danificada. O

Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções. Referido





**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

benfeitorias não constam registradas na matrícula imobiliária. Imóvel com Cadastro Municipal sob o nº 31655 e matriculado sob o nº 3.511 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Três Lagoas/MS (antiga matrícula nº 32.447 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Três Lagoas/MS).

**AVALIAÇÃO:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), em 27 de março de 2025.

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Deysi G. R. de Queiroz, n. 516, Jardim Moçambique, Três Lagoas/MS.

**DEPOSITÁRIO:** ROSELI APARECIDA RODRIGUES ME, Rua Munir Thomé, nº 1.284, Bairro Colinos, Três Lagoas/MS e/ou Avenida Baldomero Leituga, nº 184, Jardim Novo Aeroporto, Três Lagoas/MS.

**ÔNUS:** Caução conforme Av.01/3.511; Existência de ação nos autos nº 0804335-58.2020.8.12.0021, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS; Penhora nos autos nº 0803453-96.2020.8.12.0021, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS; Penhora nos autos nº 0803456-51.2020.8.12.0021, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**\*\*\*CONSTAM AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA ROSELI APARECIDA RODRIGUES - ME:** Ação nos autos nº 0804335-58.2020.8.12.0021 (Subconta nº 710170), em favor de Mair Benites Gimenez Filho, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS; Ação nos autos nº 0800471-63.2016.8.12.0114, em favor de José Antonio Carneiro, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Três Lagoas/MS.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS:** Débitos junto ao Município a vencer no valor de R\$ 432,08 (quatrocentos e trinta e dois reais e oito centavos) e vencidos no valor R\$ 3.444,54 (três mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), consultados em 02 de abril de 2026.

**DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 5.445,53 (cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), em 28 de março 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



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

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 acordo homologado ou remição após a inclusão do bem em leilão, a Leiloeira faz jus à comissão 5% (cinco por cento) a cargo do devedor. O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até a data do(a) leilão seguindo o mesmo rumo dado ao débito cobrado.

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afixação 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 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

**PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC:** A arrematação será feita pela melhor oferta, mediante pagamento à vista (art. 892 do NCPC/2015). Em caso de imóveis e veículos com avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

**Imóveis:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

**Veículos:** O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

**Imóveis e veículos:** As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

**Imóveis e veículos:** Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

**Caução para imóveis:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

de arrematação;

**Caução para veículos:** Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro-garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;

**Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

**OBS. Sobre direito de preferência:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site [www.cidafixerleiloes.com.br](http://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**



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

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 50% (cinquenta 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



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

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.

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 leiloaria 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



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Três Lagoas**  
**3ª VARA CÍVEL**

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](http://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 **ROSELI APARECIDA RODRIGUES (CNPJ: 22.524.117/0001-07)** 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.

Três Lagoas/MS, 06 de abril de 2026.

**ANDERSON ROYER**  
**JUIZ DE DIREITO**