



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **LUIZ FERNANDO CARDOSO VEIGA** (CPF: 056.565.521-36), **ELIAS MEDINA** (CPF: 404.413.341-72), terceiro(a) interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA PORÃ** (CNPJ: 03.434.792/0001-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 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).

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 056 na plataforma eletrônica (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 "COOPHAFRONTEIRA", n/cidade, medindo 10x25ms; com a área de 250,00ms²; 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 36,87ms²; 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 80m², 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 40m², 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 problemas no encanamento de água, pintura bastante desgastada, com infestação de cupins e pisos danificados.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 16984, conforme **R.08 (22/02/2023)**, Penhora exequenda, **AV.09 (30/03/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0002095-93.2022.8.16.0136.

OBS 1: Constam débitos de IPTU no valor de R\$1.972,22 até 26/07/2026 e dívida ativa no valor de R\$8.056,67, totalizando R\$10.028,89 até 26/07/2026.

OBS 2: Conforme fls. 670, consta, além desta, a seguinte ação em nome do executado Elias Medina: Processo nº 0803626-92.2021.8.12.0019 – Ação: Execução Fiscal (Dívida Ativa) – Data: 07/09/2022 – Exequente: Município de Ponta Porã.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 200.000,00 (outubro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJMS), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 88.471,54 (junho/2026).





4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 10h50min, e termina em 28/09/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 28/09/2026 às 10h51min, e termina em 19/10/2026 às 10h50min.

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, 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 gerada e encaminhada por esta gestora, respectivamente, 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL – Conforme decisão de fls. 652/654 não será devida a comissão ao leiloeiro 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. Para os casos de remição de execução (pagamento), transação, remição de bens, desistência da execução, renúncia e remissão, a comissão será devida no percentual supra estabelecido, a ser calculado sobre o valor da avaliação ou da execução, o que for menor, no prazo assinalado pelo juízo. Conforme §3º, art. 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça, de 13 de julho de 2016, na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput. No que esta decisão for omissa, aplicar-se-á o Provimento nº. 375, de 23 de agosto de 2016 do Conselho Superior da Magistratura.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e

Modelo 504854 -M10473 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1759, Dourados-MS - E-mail: dou-4vciv@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
4ª Vara Cível

fls. 692

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 de 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) LUIZ FERNANDO CARDOSO VEIGA, ELIAS MEDINA, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA PORÃ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (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. Eu, Benigna Louveira, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados, 25 de agosto de 2026.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BENIGNA LOUVEIRA. Liberado nos autos digitais por M839, em 25/08/2026 às 12:56:15. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0802939-74.2018.8.12.0002 e o código 876351Af.



CERTIDÃO CARTORÁRIA

Processo nº: 0802939-74.2018.8.12.0002

Classe: Cumprimento de sentença - Inadimplemento

Exequente: Carlos Alberto Senarezi e outros

Executado: Luiz Fernando Cardoso Veiga e outro

Certifico para os devidos fins que o edital de leilão de f. 690-2 foi publicado no Diário da Justiça n. 5935, f. 36-8, na data de 27.8.2026.

Certifico, ainda, que referido edital foi afixado no mural desta Vara na presente data.

Dourados, 27 de agosto de 2026.

Ederson Centurion

Analista Judiciário

(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDERSON CENTURION. Liberado nos autos digitais por M10473, em 27/08/2026 às 14:35:24. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0802939-74.2018.8.12.0002 e o código XhjrJTdR.

