

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Dircilene Franco Cristaldo**, inscrito(a) no CPF/MF nº 822.382.351-91, com endereço na Rua Michel Scaff, nº 431, Bairro Chácara Cachoeira, Apartamento nº 301, Condomínio Villagio Cachoeira; e demais interessados.

Dr(ª). Wilson Leite Corrêa, Juiz(a) de Direito do(a) 5ª Vara Cível da comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença nº 0026796-35.2011.8.12.0001**, movido por **Condomínio Villagio Cachoeira** e **Luiz Augusto Garcia** contra **Dircilene Franco Cristaldo** e outros, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal **www.marcaleiloes.com.br**, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. **Marcelo Carneiro Bernardelli** leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No **1º Leilão** com início no dia **09/02/2023** às **14:00 horas** (horário local) e **término** no dia **16/02/2023**, às **14:00 horas** (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 23/02/2023, às 14:00 (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado pelo IGP-M; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 958.420,26 (novecentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e seis centavos), atualizado até 24/11/2022, conforme cálculo à fl. 258/260 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) apartamento designado pelo nº. 301, situado no pavimento superior, do Condomínio Villagio Cachoeira, com endereço à Rua Michel Scaff, nº 431, Bairro Chácara Cachoeira, Campo Grande/MS, registrado sob a matrícula nº 210.978 do Cartório da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS, com as

seguintes confrontações: ao NORTE- Medindo 30,00 metros, limitando com o lote nº 11; ao SUL- Medindo 15,00 metros, com a Rua Michel Scaff; ao LESTE- Medindo 49,00 metros, limitando com o lote nº 22; ao OESTE- Medindo 39,00 metros, limitando com o lote nº 24 e 10,00 metros com partes do lote nº 25. O apartamento possui 01 sala de estar/jantar, 01 sala de almoço, 01 sala íntima, 01 lavabo, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 sacada, 03 quartos, 01 suíte, 02 banheiros sociais e 01 hall, possuindo a área privativa de 131,69 m², área comum de 25,78 m², totalizando 110,09 m², correspondendo a essa unidade 02 vagas de garagens com a área de 50,00 m², área total das garagens 83,43 m², perfazendo área total de 255,39 m², fração ideal de 0,21143%. Sobre o referido lote está edificado uma residência, em alvenaria padrão médio, piso cimentado/cerâmica, acabamento em reboco/tinta látex, esquadrias de madeira/metal, instalações elétricas e hidráulicas, havendo redes de água tratada, energia elétrica, iluminação pública e asfalto. O referido imóvel aparenta ter 12 anos de edificação de boa conservação.

Observação: O apartamento possui apenas 02 (duas) vagas de garagem, eventual retificação da matrícula do imóvel será de responsabilidade do arrematante, na via administrativa ou processual própria.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário nos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 108, datado de 07 de março de 2019.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 727.474,57 (setecentos e vinte e sete mil e quatrocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), atualizado até 01 de dezembro de 2022, conforme atualização monetária pelo IGP-M, à fl. 263 dos autos.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo anexo à fl. 261/262, emitida em 24 de novembro de 2022, pela Prefeitura do Município de Campo Grande/MS, no valor de R\$101.457,82 (cento e um mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e dois centavos), ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 641016068-2.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 210.978 do Cartório da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS:

- **R. 03/210.978** - Protocolo nº 657.283 de 07/03/2017 - **ARRESTO** - extraída dos autos nº 0927849-26.2011.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Município de Campo Grande/MS

contra Dircilene Franco Cristaldo. Valor da ação: R\$ 7.570,43 (sete mil, quinhentos e setenta reais e quarenta e três centavos);

- **R. 04/210.978** - Protocolo nº 682.600 de 14/08/2018 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0026796-35.2011.8.12.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível Residual da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Condomínio Villagio Cachoeira e outro contra Dircilene Franco Cristaldo. Valor da ação: R\$ 235.706,30 (duzentos e trinta e cinco mil, setecentos e seis reais e trinta centavos);

- **R. 05/210.978** - Protocolo nº 736.031 de 24/06/2021 - **ARRESTO** - extraída dos autos nº 0901011-65.2019.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Município de Campo Grande/MS contra Dircilene Franco Cristaldo. Valor da ação: R\$ 5.753,97 (cinco mil, setecentos e cinquenta e três reais e noventa e sete centavos).

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 257, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Dircilene Franco Cristaldo, inscrito(a) no CPF/MF nº 822.382.351-91, a seguir descrita: Comarca de Campo Grande/MS: 5ª Vara Cível: Processo nº 0026796-35.2011.8.12.0001; Vara de Execução Fiscal Municipal: Processos nºs: 0901011-65.2019.8.12.0001, 0901764-27.2016.8.12.0001, 0901995-20.2017.8.12.0001, 0927849-26.2011.8.12.0001, 0930260-27.2020.8.12.0001 e 0931527-10.2015.8.12.0001.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATAÇÃO LIVRE DE ÔNUS: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN);

2. DO PAGAMENTO PARCELADO: O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;

3. DO(S) BEM(NS) O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

4. DOS DEPÓSITOS: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitado na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: www.marcaleiloes.com.br; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários

interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; 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 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 (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **05% (cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, 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. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

13. DA PREFERÊNCIA AQUISITIVA: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório da empresa leiloeira, sito à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, em Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail: contato@marcaleiloes.com.br e site www.marcaleiloes.com.br.

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) da realização do leilão por meio do presente; e para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Campo Grande/MS, 16 de dezembro de 2022.

Dr. Wilson Leite Corrêa
Juiz de Direito



INFORMAÇÃO DO SISTEMA

Autos: 0026796-35.2011.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução

Requerentes: Condomínio Villagio Cachoeira e outro

Requerido: Dircilene Franco Cristaldo

Informa-se que, em 31/12/2022, o edital retro foi afixado no Mural Eletrônico, disponível no Portal do TJMS com o nome Mural Eletrônico, podendo ser acessado a partir da Aba Serviços > Mural Eletrônico."

Campo Grande, 31 de dezembro de 2022.

Guilherme Rodrigues Barbosa Santana
Escrivão/Chefe de Cartório
(assinado por certificação digital)