



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0830813-32.2021.8.12.0001

Exequente: Condomínio José Dias de Carvalho

Executado: José Nivaldo Lopes e outro

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, José Nivaldo Lopes, CPF/MF nº 177.422.771-15, **seu cônjuge e executada Neusa Maria de Abreu Lopes**, CPF/MF nº 257.901.701-10, ambos com endereço na Rua Antônio Maria Coelho, 2317, apartamento 171, Jardim dos Estados, CEP 79002-221, Campo Grande - MS, e/ou Rua Travessa Ângelo Fragelli, 8, Jardim América, CEP 79080-165, Campo Grande - MS; **ao credor hipotecário Banco Bradesco Financiamentos S/A**, CNPJ/MF nº 07.207.996/0001-50, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP: 06029-900, Osasco - SP; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0029/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça, publicada no Diário da Justiça de 01/08/2023, indicado pelo exequente à fl. 234 dos autos e designado pelo juízo, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 135.481,95 (cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e um reais e noventa e cinco centavos), conforme cálculo atualizado até 23/10/2024 à fl. 222 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **04 de abril de 2025** até **05 de maio de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior ao valor atualizado de avaliação. Caso não haja proposta, a alienação seguir-se-á até **13 de maio de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 60% do valor atualizado de avaliação**. A alienação se dará ao propõe

ANDRADINA - SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 - (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE - MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 - (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE - MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 - (67) 9968-8185

CURITIBA -

Av. 7 de Setembro
CEP 80240-000





ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Unidade residencial designada por apartamento nº 171, situado no 17º pavimento do Edifício José Dias de Carvalho, situado na Rua Antônio Maria Coelho, 2317, Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 158.852 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior nº 136.449, livro 02, ficha 01, em 17/02/1993). Conforme informações constantes na referida matrícula imobiliária o apartamento é composto de living, hall social, varanda, estar íntimo, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, circulação, BWC social, lavabo, cristaleira, hall social, cozinha, área de serviço, dispensa, dormitório de serviço, BWC de serviço, tendo 482,70 m² de área real e equivalente de construção, ambas áreas privativas de divisão não proporcional; elevadores, escadarias e hall de serviço, tendo 24,9825 m² de área real e equivalente de construção, ambas áreas de uso comum de divisão proporcional, perfazendo um total de 507,6825 m² de área real e equivalente de construção no pavimento. Confrontações da unidade: Frente ao Sul, com espaço vazio do terreno que confronta com a Rua Antônio Maria Coelho; Fundos, ao Norte, com espaço vazio do terreno que confronta com terrenos da Av. Mato Grosso, de propriedade de quem de direito; ao Leste, com os halls de elevadores social e de serviço e unidade de final 02; e ao OESTE, com espaço vazio do terreno, que por sua vez confronta c/lote nº 126 da Rua Antônio Maria Coelho. À unidade pertencem as vagas de garagens nºs 58 e 59. Edificado no lote de terreno designado por lote "X", resultante do remembramento dos lotes "A-1" e "M" da Rua Antônio Maria Coelho, em Campo Grande - MS, com área de 2.085,00 m², com as medidas, limites e confrontações seguintes: ao Norte, com 35,75 metros para quem de direito; ao Sul, com 35,75 metros para a Rua Antônio Maria Coelho; ao Leste, com 60,00 metros para o lote "N" e ao Oeste, com 60,00 metros para o lote 126. **Observações do Oficial de Justiça avaliador referente ao Auto de Avaliação de fl. 185:** "Unidade residencial designada apartamento nº 171, situado no 17º pavimento do Edifício José Dias de Carvalho, com os cômodos, divisões, limites e confrontações descritos na matrícula nº 158.852 registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca já anexada a estes autos, com área total de 340 m²".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), conforme o Auto de Avaliação de fl. 185, datado de 19/06/2023.

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.190.023,43 (um milhão, cento e noventa mil, vinte e três reais e quarenta e três centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M (FGV) até 01/04/2025, juntado nos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) José Nivaldo Lopes, CPF/MF nº 177.422.771-15, conforme Termo de Penhora, datado de 18/04/2023, à fl. 171 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 27/03/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor de R\$ 59.064,14. Inscrição imobiliária: 5260092440.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **AV. 02/158.852** - em 17/05/1996 - **HIPOTECA** - em favor de Banco Mercantil de São Paulo S/A, CNPJ/MF nº 61.065.421/0061-26 (denominação atual Banco Bradesco Financiamentos S.A., CNPJ/MF nº 07.207.996/0001-50);

- **AV. 04/158.852** - em 19/04/2013 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - ação de cumprimento de sentença autos nº 0811459-02.2013.8.12.0001, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Valter Ribeiro de Araújo e outro contra José Nivaldo Lopes e outra;

- **R. 06/158.852** - em 14/03/2016 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0004142-46.1995.4.03.6000, em trâmite na 6ª Vara Federal de Campo Grande - MS, movido por Instituto Nacional do Seguro Social - INSS contra José Nivaldo Lopes;

- **R. 07/158.852** - em 03/06/2020 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0009553-69.1997.8.12.0001 (antigo nº 001.97.009553-3), atualmente em trâmite na 1ª Vara Bancária da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Banco Bradesco Financiamentos S.A. contra José Nivaldo Lopes e outra;

- **R. 08/158.852** - em 18/01/2022 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0008708-03.2016.4.03.6000, em trâmite na 6ª Vara Federal de Campo Grande - MS, movido por Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA contra José Nivaldo Lopes e outra;

3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S):

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do **TJMS**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **José Nivaldo Lopes**, CPF/MF nº 177.422.771-15: **3.1. Comarca de Campo Grande/MS: 3.1.1. 6ª Vara Cível: autos nº 0870000-**



76.2023.8.12.0001 e 0849972-87.2023.8.12.0001; **3.1.2.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0905018-95.2022.8.12.0001, 0904550-39.2019.8.12.0001, 0932847-95.2015.8.12.0001, 0930655-92.2015.8.12.0001, 0902254-54.2013.8.12.0001, 0932861-21.2011.8.12.0001, 0928709-27.2011.8.12.0001, 0909398-50.2011.8.12.0001, 0907705-31.2011.8.12.0001, 0027477-25.1999.8.12.0001, 0057583-91.2004.8.12.0001, 0058045-82.2003.8.12.0001, 0244232-33.2005.8.12.0001, 0244238-40.2005.8.12.0001, 0822702-26.2002.8.12.0001, 0905468-58.2010.8.12.0001, 0906813-59.2010.8.12.0001, 0911416-78.2010.8.12.0001 e 0023486-41.1999.8.12.0001; **3.1.3.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0830813-32.2021.8.12.0001; **3.1.4.** 1ª Vara Bancária: autos nº 0009553-69.1997.8.12.0001; **3.1.5.** 3ª Vara Cível: autos nº 0811459-02.2013.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do **TRF da 3ª Região**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) José Nivaldo Lopes, CPF/MF nº 177.422.771-15: **3.2.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 2ª Vara Federal: autos nº 0013900-48.2015.4.03.6000; **3.2.2.** 6ª Vara Federal: autos nº 0002948-06.1998.4.03.6000, 0002377-64.2000.4.03.6000, 0004142-46.1995.4.03.6000, 0004933-15.1995.4.03.6000, 0005821-81.1995.4.03.6000 e 0008708-03.2016.4.03.6000. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do **TJMS**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Neusa Maria de Abreu Lopes**, CPF/MF nº 257.901.701-10: **3.3.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.3.1.** 6ª Vara Cível: autos nº 0870000-76.2023.8.12.0001 e 0849972-87.2023.8.12.0001; **3.3.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0830813-32.2021.8.12.0001; **3.3.3.** 1ª Vara Bancária: autos nº 0009553-69.1997.8.12.0001; **3.3.4.** 3ª Vara Cível: autos nº 0811459-02.2013.8.12.0001; **3.3.5.** 15ª Vara Cível: autos nº 0801191-83.2013.8.12.0001 **3.3.6.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0023486-41.1999.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do **TRF da 3ª Região**, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Neusa Maria de Abreu Lopes, CPF/MF nº 257.901.701-10: **3.4.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.4.1.** 2ª Vara Federal: autos nº 0013900-48.2015.4.03.6000; **3.4.2.** 6ª Vara Federal: autos nº 0002131-34.2001.4.03.6000, 0002377-64.2000.4.03.6000, 0004933-15.1995.4.03.6000 e 0005821-81.1995.4.03.6000.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666



cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como, implicando na aceitação integral das regras deste edital; podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas no art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.2. Do pagamento da arrematação e da comissão: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) no prazo de 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela SELECT LEILÕES; bem como, a comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica por DOC ou TED, na conta corrente da empresa gestora de leilões eletrônicos: SELECT LEILÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.186.044/0001-41, Banco Bradesco, Código do Banco nº 237, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 374494-9.

4.3. 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, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: Parcelado 1: Para bens adquiridos pelo valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, as quais serão acrescidas de correção monetária pelo INPC, além da garantia por hipoteca do próprio bem. A primeira parcela vencerá no prazo de 30 dias da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC). **Parcelado 2:** Para bens adquiridos pelo valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, com depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior. Poderá o licitante optar, caso queira, pela adoção dos critérios estabelecidos na opção de parcelado 1.



4.5. Do estado de conservação do(s) bem(ns): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições (art. 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.6. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação/Termo de Alienação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que sejam julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no art. 903, caput e § 1º do CPC. Havendo interposição de Embargos à Arrematação, o Juiz poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do bem até julgamento do recurso. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

4.7. Da transferência e da imissão na posse: A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro. A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação/termo de alienação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 35 do CTN e art. 901 do CPC);

4.8. Da desistência da arrematação: Conforme art. 903 do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos 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;



4.9. Dos lances: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro, 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. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.10. Das penalidades: Caso o arrematante não efetue os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do magistrado, 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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Do acordo, remissão e adjudicação: Havendo acordo, remissão ou adjudicação, devidamente homologada pelo Juízo, após a inclusão do bem em hasta, o Leiloeiro Público Oficial, fará jus ao recebimento da comissão de 5% do valor da alienação ou, em não tendo ocorrido alienação, sobre o valor da proposta mínima prevista para a segunda etapa. Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Da preferência aquisitiva: É reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º do CPC).

4.13. Dos esclarecimentos: No escritório do leiloeiro, localizado na Rua da Paz, 1043, Jardim dos Estados, CEP 79020-250, Campo Grande - MS, ou pelo e-mail contato@selectleiloes.com.br, site www.selectleiloes.com.br e fone (67) 99968-8185.



Caso os executados e terceiros interessados não possuam advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não sejam encontrados para intimação pessoal (art. 889 do CPC), ficam os mesmos ciente da realização da alienação 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.

Campo Grande - MS, 04 de abril de 2025.

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666