



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

5ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0026796-35.2011.8.12.0001

Exequente: Condomínio Villagio Cachoeira e outro

Executado: Dircilene Franco Cristaldo

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Dircilene Franco Cristaldo, CPF/MF nº 822.382.351-91, com endereço na Rua Michael Scaff, 431, apartamento nº 301 do condomínio Villagio Cachoeira, Chácara Cachoeira, CEP 79040-860, Campo Grande - MS; 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. 308 dos autos, 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 EXEQUENDA: R\$ 958.420,26 (novecentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e seis centavos), conforme cálculo atualizado até 24 de novembro de 2022, juntado às fls. 258-260 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A publicação da alienação na rede mundial de computadores com respectivos anúncios publicitários foi realizada em 04 de novembro de 2024 e **a alienação ocorrerá no dia 12 de dezembro de 2024** 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 proponente que 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: Um imóvel designado por apartamento nº 301, unidades tipo 02, do condomínio "Villagio Cachoeira", pavimento superior, situado na Rua Dr. Michel Sc

ANDRADINA • SP

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

CAMPO GRANDE • MS

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

CURITIBA • PR

Av. Sete de Setembro, 5388
CEP 80240-000 • Fone 18 9





Chácara Cachoeira, Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 210.978 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro anterior nº 201.119). Conforme descrição constante na matrícula imobiliária é constituído das seguintes dependências: sala de estar/jantar, sala de almoço, sala íntima, lavabo, cozinha, área de serviço, sacada, 03(três) quartos, 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros sociais e hall, possuindo a área privativa construída de 131,69 m², área de uso comum de 25,78 m², totalizando 110,09 m², correspondendo a essa unidade 04 vagas de garagens com a área de 50,00 m², área total das garagens 83,43m² (a referida informação sobre as vagas de garagem consta na matrícula imobiliária, contudo, conforme informações à fl. 239 dos autos, este apartamento possui apenas 02 vagas de garagem), encerrando a área total construída de 255,39 m² equivalente a 0,21143%. No Lote de terreno designado por Lote "23-D" resultante do desmembramento do lote "D" da Quadra 15 do loteamento denominado CHÁCARA CACHOEIRA II, nesta cidade, com a área de 885,00 m², cujo lote tem a forma irregular, com as seguintes confrontações: ao NORTE - Medindo 30,00 metros, limitando com os lotes 11; ao SUL - Medindo 15,00 metros, com a Rua Dr. Michel Scaff; ao LESTE - Medindo 49,00 metros, limitando com o Lote 22; ao OESTE - Medindo 39,00 metros, limitando com o Lote 24 e 10,00 metros com parte do lote 25. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "O imóvel possui calçamento, redes de água tratada, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas". **INFORMAÇÃO IMPORTANTE: O imóvel possui apenas 02 vagas de garagem, ao invés de 04 (quantidade indicada na matrícula imobiliária), conforme informação à fl. 239 dos autos. Eventual retificação da matrícula do imóvel será de responsabilidade do arrematante, na via administrativa ou processual própria, conforme despacho de fl. 244 dos autos.**

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fl. 305, datado de 21/02/2024.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 644.417,59 (seiscentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e dezessete reais e cinquenta e nove centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IPCA-E (IBGE) até 01/10/2024, juntado nos autos.

2.3. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado à fl. 323-324 dos autos, emitido em 27/07/2024 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor de R\$ 136.847,10. Inscrição imobiliária: 6410160682.

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

ANDRADINA • SP

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

CAMPO GRANDE • MS

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

CURITIBA • PR

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666



- **R. 03/210.978** - em 16/03/2017 - **ARRESTO** - oriundo dos autos nº 0927849-26.2011.8.12.0001, em trâmite na Vara Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Município de Campo Grande/MS, contra Dircilene Franco Cristaldo;

- **R. 04/210.978** - em 28/08/2018 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0026796-35.2011.8.12.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Condomínio Villagio Cachoeira e outro contra Dircilene Franco Cristaldo;

- **R. 05/210.978** - em 05/07/2021 - **ARRESTO** - oriundo dos autos nº 0901011-65.2019.8.12.0001, em trâmite na Vara Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Município de Campo Grande/MS, contra Dircilene Franco Cristaldo;

- **R. 06/210.978** - em 28/04/2023 - **ARRESTO** - oriundo dos autos nº 0930260-27.2020.8.12.0001, em trâmite na Vara Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Município de Campo Grande/MS, contra Dircilene Franco Cristaldo;

- **R. 07/210.978** - em 28/04/2023 - **ARRESTO** - oriundo dos autos nº 0901764-27.2016.8.12.0001, em trâmite na Vara Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Município de Campo Grande/MS, contra Dircilene Franco Cristaldo;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada à fl. 320 dos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Dircilene Franco Cristaldo**, CPF/MF nº 822.382.351-91: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara Execução Fiscal Municipal: autos nº 0913633-74.2022.8.12.0001, 0930260-27.2020.8.12.0001, 0901011-65.2019.8.12.0001, 0901995-20.2017.8.12.0001, 0901764-27.2016.8.12.0001 e 0927849-26.2011.8.12.0001; **3.1.2.** 5ª Vara Cível: autos nº 0026796-35.2011.8.12.0001. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TRF da 3ª Região, juntada à fl. 321 dos autos, não há ação federal contra a executada Dircilene Franco Cristaldo, CPF/MF nº 822.382.351-91. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada à fl. 322 dos autos, não há ação trabalhista contra a executada Dircilene Franco Cristaldo, CPF/MF nº 822.382.351-91.

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 cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação,

ANDRADINA • SP

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

CAMPO GRANDE • MS

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

CURITIBA • PR

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666



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 05 (cinco) dias do término da alienação, mediante guia de depósito judicial da subconta vinculada aos autos 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 alienações eletrônicas: 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: 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, 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 data da arrematação (aplicação analógica do parcelamento previsto no artigo 895 do CPC);

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 irretroatável, 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. 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).

4.12. 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 o executado não possua advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não seja encontrado para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica o mesmo 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 e afixado na sede deste Juízo.

Campo Grande - MS, 04 de novembro de 2024.

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 • Fone 18 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

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

CURITIBA • PR

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • Fone 18 99782-1666