



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 0062528-14.2010.8.12.0001

Exequente: Enzo Veículos Ltda.

Executado: Sandra Carla Pereira Ledesma

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)s executado(a)s, Sandra Carla Pereira Ledesma, CPF/MF nº 842.933.491-20, **seu cônjuge Joel Ledesma Martines**, CPF/MF nº 018.651.331-32, ambos com endereço na Rua Faride George, 699, Jardim Anache, CEP: 79017-185, Campo Grande – MS; **do ex-cônjuge/coproprietário do imóvel Aldrin Cabral de Alencar**, CPF/MF nº 843.197.121-53, com endereço na Rua Júlio Julião Medeiros, 54, Portal Caiobá, CEP: 79096-870, 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, 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\$ 18.469,02 (dezoito mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e dois centavos), atualizado até 01/10/2024, conforme cálculo às fls. 394-396 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **11 de março de 2025** até **14 de abril de 2025**, com encerramento a partir das 14:30 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 **22 de abril de 2025**, com encerramento a partir das 14:30 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

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





2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Casa situada na Rua Júlio Julião Medeiros, 54, determinada sob o lote de terreno nº 12 (doze) da quadra nº 17 (dezessete), do loteamento denominado Vila Fernanda, situado no lado par da Rua Júlio Julião de Medeiros, à 30,00 metros da Rua José Roberto Bolzan, no Município de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 83.711 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro anterior nº 04/65.198, do livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande - MS), medindo 10,00 metros de frente por 20,00 metros de frente aos fundos, com área total de 200,00 m², limitando-se: frente, com a Rua Júlio Julião Medeiros; fundos, com o lote 03; lado direito, com o lote 13; e lado esquerdo, com o lote 11.

Observações do Oficial de Justiça avaliador referente ao Auto de Avaliação de fls. 361-362:

"Consta uma edificação no imóvel casa de alvenaria, coberta com telhas de barro com aproximadamente 79 metros quadrados de área construída. Imóvel localizado na Rua Júlio Julião Medeiros, nº 54. Imóvel servido por asfalto, rede de energia elétrica, água e telefone. Obs: como esta meirinha não conseguiu adentrar no imóvel foi realizada a medição da construção por meio de vista aérea pelo aplicativo do Simgeo, considerando que era visível que o imóvel possuía mais do que 36,14 metros quadrados conforme consta na Prefeitura".

Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbação nº 04/83.711 - em 18/07/2011 -

AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO - O imóvel objeto desta matrícula, situa-se no parcelamento Vila Fernanda - bairro Caiobá, e no mesmo foi edificada uma casa uniresidencial, com 36,14 metros quadrados de área construída, situada na Rua Júlio Julião de Medeiros, nº 54, consoante Habite-se nº 1495/2011, expedido pela Municipalidade local em 08.07.2011. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias, expedida pela Secretaria da Receita Federal, agência desta Capital, nº 006112011-21200905, em 22.07.2011 e Requerimento datado de 15.07.2011.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 361-362, datado de 23/09/2023.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 159.575,40 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M (FGV) até 01/03/2025, juntado nos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Sandra Carla Pereira Ledesma, CPF/MF nº 842.933.491-20, conforme Termo de Penhora, datado de 26/06/2023, à fl. 358 dos autos.



2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 11/03/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor de R\$ 10.364,25. Inscrição imobiliária: 7403220455.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Não há ônus constantes na matrícula imobiliária.

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) Sandra Carla Pereira Ledesma, CPF/MF nº 842.933.491-20: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0915121-69.2019.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara Bancária: autos nº 0829078-56.2024.8.12.0001; **3.1.3.** 2ª Vara Cível: autos nº 0043412-85.2011.8.12.0001; **3.1.4.** 3ª Vara Bancária: autos nº 0843511-65.2024.8.12.0001; **3.2.** Juizado Especial Central de Campo Grande/MS: **3.2.1.** 6ª Vara do Juizado Especial - Fazenda Pública: autos nº 0802931-98.2017.8.12.0110. **3.3.** Não há ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) Sandra Carla Pereira Ledesma, CPF/MF nº 842.933.491-20, conforme certidão do TRT da 24ª Região/MS juntada aos autos. **3.4.** Não há ações federais em nome do(a) executado(a) Sandra Carla Pereira Ledesma, CPF/MF nº 842.933.491-20, conforme certidão do TRF da 3ª Região juntada aos autos.

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, 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 conterà 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, remição 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 remição, 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, 11 de março de 2025.

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