



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
11ª Vara do Juizado Especial Central

MINUTA DE EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0822803-31.2019.8.12.0110

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequirente: Neiva Isabel Silveira Guedes

Executada: Katia Santini

O Juízo da 11ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, na forma da lei e conforme as decisões constantes dos autos, FAZ SABER aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que a Sra. Lidianicy Xavier de Lima Alves, Leiloeira Oficial, regularmente inscrita na JUCEMS sob o nº 109, e devidamente credenciada na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade ELETRÔNICA, no dia, local e horários abaixo mencionados, o bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – encerramento em 27/11/2026, a partir das 15:00 horas.

2º LEILÃO – encerramento em 18/12/2026, a partir de 15:00 horas.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico <https://www.sublimeleiloes.com.br/>, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 09 horas (horário de Brasília ou horário local) do dia 24/11/2026, com término às 15:00 horas do dia 27/11/2026, ocasião em que se entregará o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao valor atualizado da avaliação.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia 18/12/2026, às 15:00 horas, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, não sendo aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato fixado em 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: 01 (UMA) UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO 103 (cento e três), primeiro ao segundo pavimento do CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO CONRADO - 1ª ETAPA - BLOCO M, localizada na Rua Ouro Preto, nº 715, neste Município e Comarca, composta no pavimento térreo de sala de estar e jantar, escada de acesso ao pavimento superior do apartamento, depósito, lavabo e cozinha/área de serviço, e no pavimento superior de quarto com banheiro, hall, dois quartos, banheiro social e escada de acesso ao pavimento térreo do apartamento, confrontando-se: norte, com a área destinada a estacionamento; sul, com o hall de entrada e depósito; nascente, com a área de recuo em relação ao lote 17-A; poente, com o apartamento 101, com direito a duas vagas descobertas e indeterminadas no estacionamento, com área privativa de 93,24m², área de uso comum de 3,16m², totalizando 96,40m² de área construída, correspondente à fração ideal de 25,03% do lote de terreno. Edificada sobre o lote de terreno sob nº 16A (dezesseis A) da quadra nº 119 (cento e dezenove), do JARDIM SÃO CONRADO, medindo 16,50 metros de frente por 33,00 metros da frente aos fundos, perfazendo a área total de 544,50m² (quinhentos e quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), limitando-se: frente, com a Rua Ouro Preto; fundos, com o lote 12-A, lado direito, com o lote 17-A; e lado esquerdo, com o lote 15-A. **CADASTRO MUNICIPAL: 07320141324. MATRÍCULA Nº 141.637 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPO GRANDE DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.**

2.1) LOCALIZAÇÃO: Rua Ouro Preto, nº 715, apartamento 103, Bloco M, Conjunto Residencial São Conrado – 1ª Etapa, Jardim São Conrado, Campo Grande/MS, CEP 79093-280.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande

11ª Vara do Juizado Especial Central

2.2) As descrições detalhadas do bem estarão disponíveis no endereço eletrônico <https://www.sublimeleiloes.com.br/>, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.3** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.4** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição pertinente, para visita dos interessados nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: não consta indicação de depositário fiel no auto de avaliação.

4) AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 205.111,84 (duzentos e cinco mil, cento e onze reais e oitenta e quatro centavos), em outubro de 2026. A avaliação deverá ser atualizada à data do leilão, conforme determinação judicial.

5) ÔNUS/DÉBITOS: Consta nas fls. 151 a **DECISÃO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta no **R.02 PENHORA** extraída do processo nº 0912195-33.2010.8.12.0001, em trâmite perante a Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande do Estado de Mato Grosso do Sul, movido pelo Município de Campo Grande/MS em face de ENCCON Engenharia, Comércio e Construções Ltda., para garantia da dívida no valor de R\$ 633,74, calculado em 13/04/2010. Consta no **R.03 PENHORA** extraída do processo nº 0934702-56.2008.8.12.0001, em trâmite perante a Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande do Estado de Mato Grosso do Sul, movido pelo Município de Campo Grande/MS em face de ENCCON Engenharia, Comércio e Construções Ltda., para garantia da dívida no valor de R\$ 11,63, calculado em 11/12/2008. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0500233-44.2011.8.12.0001, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande do Estado de Mato Grosso do Sul, por determinação judicial, recaindo sobre o imóvel de propriedade de ENCCON Engenharia, Comércio e Construções Ltda. Não foi possível realizar a consulta de eventuais débitos condominiais junto a unidade leiloadada. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE identificamos DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 84.045,81 (oitenta e quatro mil, quarenta e cinco reais e oitenta e um centavos) em 15 de outubro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), combinado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

5.1) EVENTUAIS CRÉDITOS INCIDENTES: os créditos que recaiam sobre o imóvel, inclusive de natureza propter rem, observarão o regime de sub-rogação no preço e a ordem legal de preferência, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observadas a decisão judicial e a legislação aplicável. Em relação aos tributos imobiliários, aplica-se também o art. 130, parágrafo único, do CTN.

6) DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 74.826,91 (setenta e quatro mil, oitocentos e vinte e seis reais e noventa e um centavos), em outubro de 2025, conforme fls. 233–234, sujeito a atualização.

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa. **7.1** – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande

11ª Vara do Juizado Especial Central

hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – 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 de **5%**. **8.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

9) CADASTRAMENTO E RESPONSABILIDADE: somente poderão ofertar lances interessados regularmente cadastrados e habilitados no portal indicado para o certame, observadas as vedações do art. 890 do CPC, os termos da legislação e as regras de segurança da plataforma. O arrematante responderá pelas despesas legalmente atribuídas a ele, inclusive transferência e registro da arrematação, ressalvadas as sub-rogações legais e determinações judiciais.

9.1) O cadastro para participação será realizado gratuitamente no portal de leilões, com identificação e habilitação do interessado, que responderá civil e criminalmente pelos dados informados.

9.2) Durante o leilão, os lances serão apresentados diretamente no sistema eletrônico e divulgados em tempo real, correndo por conta e risco do usuário a utilização das respectivas credenciais.

9.3) A falta injustificada de pagamento poderá ensejar as consequências legais e as medidas previstas no Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016, observada a decisão judicial.

9.4) A arrematação será aperfeiçoada nos termos do art. 903 do CPC, após a formalização do auto e o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

10) INTIMAÇÕES: ficam os interessados sujeitos às intimações e comunicações legalmente exigidas, observados os arts. 889 e 892 do CPC e as determinações do juízo. A presente minuta somente produzirá os efeitos legais após sua aprovação e regular publicação, quando cabíveis.

10.1) Ficam abrangidos pelas intimações, quando exigíveis, a executada, o titular registral, os credores com constrições averbadas, os entes públicos interessados e os demais sujeitos previstos no art. 889 do CPC, ressalvadas determinações específicas do juízo. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei.

Campo Grande (MS), 15 de outubro de 2026.

MARCELO IVO DE OLIVEIRA

Juiz de Direito

(Assinado por certificação digital)