



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
9ª Vara Cível

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0842123-16.2013.8.12.0001

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DAS ARARAS (CNPJ/MF 17.822.399/0001-99)

Executado(s): FATIMA CRISTINA BATISTA MONTEIRO (CPF/MF 443.147.791-87)

Dr. Marcel Henry Batista de Arruda, Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, com endereço Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar – Bloco III - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3627, Campo Grande-MS - E-mail: 9vciv@tjms.jus.br na forma da Lei, etc.

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 – 13/10/2026

2º LEILÃO – 06/11/2026

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 13/10/2026, com término às 15 horas do dia 16/10/2026, 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 06/11/2026, às 15 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 104, (cento e quatro), Bloco “A”, pavimento superior, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DAS ARARAS, situado nesta Capital, na Av. Marechal Floriano, nº 1.154, composto por sala de jantar e estar, circulação interna, dois dormitórios, banheiro social, suíte com banheiro privativo, cozinha, área de serviço e vaga para veículos descoberta sem determinação, confrontando-se: norte, com a escadaria, hall e apartamento 103; sul, com a área de estacionamento da vaga 3; leste, com a pista de rolamento interna; e oeste, com o lote 37, com área privativa de 62,35 metros quadrados, área comum de 9,96 metros quadrados, totalizando a área construída de 72,31 metros quadrados, quota de terreno privativo de 31,17 metros quadrados, área de terreno comum de 81,36 metros quadrados, perfazendo o total de área de terreno de 112,54 metros quadrados, o que corresponde a uma fração ideal de 0,05% de participação nas coisas comuns do lote de terreno sob nº 38B (trinta e oito B), resultante do remembramento dos lotes 38 e X, da quadra nº 29 (vinte e nove), do PARCELAMENTO VILA BANDEIRANTES – BAIRRO BANDEIRANTES, nesta Capital, localizado com frente para a Avenida Marechal Floriano, lado par, a 65,00 metros da Rua Doutor Mário Quintanilha, com área total de 2.240,46 metros quadrados, com a seguinte descrição: Partindo do marco 1, no azimute 218º53'37”, numa distância de 15,00 metros, até



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande

9ª Vara Cível

encontrar o marco 2, daí seguindo no azimuth 308°53'37", numa distância de 101,70 metros, até encontrar o marco 3, daí seguindo no azimuth 34°52'14", numa distância de 30,22 metros, até encontrar o marco 4, daí seguindo no azimuth 128°53'37", numa distância de 47,56 metros, até encontrar o marco 5, daí seguindo no azimuth 218°53'37", numa distância de 15,00 metros, até encontrar o marco 6, daí seguindo no azimuth 128°53'37", numa distância de 56,25 metros, até encontrar o marco 1. **CONFRONTAÇÕES:** frente, entre os marcos 1 e 2, limitando-se com a Avenida Marechal Floriano, e entre os marcos 5 e 6, limitando-se com o lote 39A; fundos, entre os marcos 3 e 4, limitando-se com os lotes 15 e 16; lado direito, entre os marcos 2 e 3, limitando-se com o lote 37; e lado esquerdo, entre os marcos 4 e 5, limitando-se com os lotes 5 e 6 e parte dos lotes 7 e 4; e entre os marcos 6 e 1, limitando-se com o lote 39A. **CADASTRO MUNICIPAL: 4880041024. MATRÍCULA Nº 97.803 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPO GRANDE DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.**

2.1 – 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. **2.2** – 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. **2.3** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição pertinente, para visitação dos interessados nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: FATIMA CRISTINA BATISTA MONTEIRO (CPF/MF 443.147.791-87).

Observação: Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais) em 12 de novembro de 2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 237.936,14 (duzentos e trinta e sete mil, novecentos e trinta e seis reais e quatorze centavos) em setembro/2026. O valor da avaliação será novamente atualizado à época das praças pelo IGP-M/FGV, tomando-se como base a data da avaliação judicial, salvo determinação judicial diversa.

5) ÔNUS/DÉBITOS: Consta nas fls. 284 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na R.04 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na R.03 ARRESTO extraída do processo nº 0927353-79.2020.8.12.0001 em trâmite perante a Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande do Estado de Mato Grosso do Sul. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 43.088,61 (quarenta e três mil, oitenta e oito reais e sessenta e um centavos) em 10 de maio de 2022 que será atualizado à época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA DE CAMPO GRANDE identificamos DÉBITOS DE IPTU no valor de R\$ 2.426,33 (dois mil, quatrocentos e vinte e seis reais e trinta e três centavos) em 01 de setembro 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. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. 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).



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Campo Grande

9ª Vara Cível

5.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) VALOR DA DÍVIDA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: R\$ 43.088,61 (quarenta e três mil, oitenta e oito reais e sessenta e um centavos) em 10 de maio de 2022 (fls. 121-124), que será atualizado.

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% 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 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) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **9.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
9ª Vara Cível

9.7 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Fica desde logo intimada a executada FATIMA CRISTINA BATISTA MONTEIRO (CPF/MF 443.147.791-87), e seu cônjuge, se casada for, bem como o MUNICÍPIO/PREFEITURA DE CAMPO GRANDE/MS, interessado em razão do processo nº 0927353-79.2020.8.12.0001, em trâmite perante a Vara de Execução Fiscal Municipal da Comarca de Campo Grande/MS, e ainda os eventuais coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se porventura não tiverem procuradores constituídos nos autos ou não forem encontrados para a intimação pessoal das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderão remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). 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, 01 de setembro de 2026.

MARCEL HENRY BATISTA DE ARRUDA
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)