

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Prazo: 20 dias

Autos: 0008211-85.2018.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Honorários Advocatícios

Exequente(s): Evandro Mombrum de Carvalho

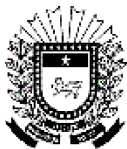
Executado(s): Sandra Maria Klaus

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Sandra Maria Klaus, CPF/MF nº 446.768.241-49, com endereço na Rua Maricá, 59, quadra nº 17, lote nº 08, Parque Residencial Damha II, CEP 79046018, Campo Grande - MS, e/ou Av. das Lagostas, 950, apartamento 305, Jurerê, CEP 88053-350, Florianópolis - SC, e/ou Caldas Aulete, 635, Condomínio Village das Pedras, Coopharadio, CEP 79052-210, Campo Grande - MS; do promitente vendedor Damha Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF nº 05.768.141/0001-72, com endereço na Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3421, 7º Andar, parte E, Jardim Paulista, CEP: 01401-001, São Paulo - SP; e demais interessados. Dra. Gabriela Müller Junqueira, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de Cumprimento de Sentença nº 0008211-85.2018.8.12.0001, movido por Evandro Mombrum de Carvalho contra Sandra Maria Klaus, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, e regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.selectleiloes.com.br, o Leiloeiro Público Oficial nomeado, o Senhor Maurício Sambugari Appolinário, JUCEMS nº 48, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes neste edital. VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA: R\$ 112.827,96 (cento e doze mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e seis centavos), atualizado até 01 de junho de 2025, conforme cálculo à fl. 191 dos autos. 1. DATAS DOS LEILÕES No 1º Leilão, com início no dia 08 de setembro de 2025 a partir das 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia 12 de setembro de 2025 a partir das 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) o(s) bem(ns) a quem ofertar o maior lance, em valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com término no dia 19 de setembro de 2025 a partir das 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior a 70% do valor de avaliação (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS): 2.1. DESCRIÇÃO: Imóvel urbano situado na Rua Maricá, 59, designado por lote nº 08 da quadra nº 17, do loteamento denominado Parque Residencial Damha II, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 212.008 do Cartório de Registro de Imóveis 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro anterior: matrícula nº 208.054, Livro nº 02, fls. 01, em 22/10/2024, deste Registro de Imóveis), com área de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), medindo e limitando-se: frente: medindo 15,00 m confrontando com a Rua Maricá; lado direito: medindo 30,00 m confrontando com o Lote 9; lado esquerdo: medindo 30,00 m confrontando com o Lote 7; fundos: medindo 15,00 m confrontando com o Lote 16. Observações do Oficial de Justiça avaliador referente à avaliação de fl. 133: "... edificado no local um sobrado de alvenaria de alto padrão com garagem coberta para 02 carros, com aproximadamente 400,00 m² de área construída, rede elétrica e água, rede coletora de esgoto, pavimento asfáltico, em bom estado de conservação, bem localizada, com boa valorização, de propriedade da executada Sandra Maria Klaus". Informação constante na matrícula imobiliária: Averbação nº 02/212.008 - em 13/04/2010 - Proceda-se esta averbação para consignar a existência do estatuto social do Parque Residencial Damha II, que rege o loteamento fechado, do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante. 2.2. VALOR I AVALIAÇÃO: R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais), conforme Laudo de Avaliação Positiva, datado de 05/01/2023, à fl. 133 dos autos. 2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(i

Modelo 504854 -M15028 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Fone: 3317-3381, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-7vciv@tjms.jus.br





está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Sandra Maria Klaus, CPF/MF nº 446.768.241-49, conforme Termo de Penhora, datado de 12/11/2021, à fl. 100 dos autos. 2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado à fl. 192 autos, emitido em 18/06/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, no valor de R\$ 286.298,55. Inscrição municipal: 6871711044. 2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária: - R. 07/212.008 - em 22/12/2021 - PENHORA - oriunda dos autos nº 0008211-85.2018.8.12.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Evandro Mombrum de Carvalho contra Sandra Maria Klaus; 3. AÇÕES CÍVEIS 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 Maria Klaus, CPF/MF nº 446.768.241-49: 3.1. Comarca de Campo Grande/MS: 3.1.1. Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0902597-30.2025.8.12.0001, 0943809- 36.2022.8.12.0001, 0911714-55.2019.8.12.0001 e 0902601-48.2017.8.12.0001; 3.1.2. 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0833318-69.2016.8.12.0001 (Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais - Movida pela Associação Parque Residencial Damha II contra Sandra Maria Klaus) e 0808894-26.2017.8.12.0001; 3.1.3. 6ª Vara Cível: autos nº 0809655-81.2022.8.12.0001; 3.1.4. 7ª Vara Cível: autos nº 0008211-85.2018.8.12.0001 e 0803487-44.2014.8.12.0001; 4. CONDIÇÕES DE VENDA: 4.1. Da arrematação pelo crédito: O exequente poderá participar do leilão e arrematar os bens utilizando-se do valor de seu crédito. Caso o exequente arremate os bens e seja o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC); 4.2. Da participação no leilão: Para participar do leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar do leilão, 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); 4.3. 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 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, 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. 4.4. 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); 4.5. Da arrematação na modalidade parcelada: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC); 4.6. 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); 4.7. Da perfectibilização da arrematação: Assinado o Auto de Arrematação, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, 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; 4.8. 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 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); 4.9. 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; 4.10. 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. Para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. 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 possam ofertar novos lances (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 4.11. 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 (artigos 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 4.12. Do acordo e da remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a realização da alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 4.13. Das situações em que será devida a comissão do leiloeiro: A comissão será devida pelo arrematante ao leiloeiro público no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 4.14. 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). 4.15. 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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
7ª Vara Cível

fls. 217

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 do leilão por meio do presente. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Veronica Aparecida Ferreira Pereira dos Santos, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o. Campo Grande (MS), 04 de agosto de 2025.

Gabriela Müller Junqueira
Juiza de Direito
(assinado por certificação digital)