



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; 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, indicado pelo exequente à fl. 308 dos autos e 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 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 29 de setembro de 2025 e **a alienação ocorrerá no dia 27 de novembro de 2025** com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), por valor igual ou superior a **50% 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 Scaff, 431, 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 matrícula nº 201.119 deste CRI). 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\$ 675.421,64 (seiscentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta e quatro centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IPCA-E (IBGE) até 01/09/2025, juntado aos autos.

2.3. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 08/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor de R\$ 157.002,39. 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:

- **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 0905290-84.2025.8.12.0001, 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 aos 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 aos 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, 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.

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, 29 de setembro de 2025.

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