



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

5^a Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0838873-04.2015.8.12.0001 - Cumprimento de sentença

Requerente: Condomínio Residencial Santa Monica

Requerida: Mirian Pires

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Mirian Pires, CPF/MF nº 230.687.281-34, com endereço na Rua Rui Barbosa, 1820, apto 24, Bairro Vila Glória, CEP 79004-910, Campo Grande - MS, e/ou Rua do Sucre, 767, apto 50 do Bloco B-3, Condomínio Residencial Santa Monica, Vila Carlota, CEP 79051-590, Campo Grande - MS; **do atual credor hipotecário Caixa Econômica Federal**, CNPJ/MF nº 00.360.305/3442-02, com endereço no SBS - Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Asa Sul, CEP 70.070-140, Brasília - DF (conforme averbação nº 03 da matrícula do imóvel objeto do leilão o credor hipotecário Previdência Social de Mato Grosso do Sul - PREVISUL, CNPJ/MF nº 15.462.856/0001-56, caucionou o crédito hipotecário em favor do Banco Nacional da Habitação, CNPJ/MF nº 33.633.686/0001-07, o qual foi incorporado à atual credora Caixa Econômica Federal); 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. 276 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\$ 42.258,80 (quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos), conforme cálculo atualizado até 07 de maio de 2024, juntado às fls. 256-257 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A publicação da alienação na rede mundial de computadores com respectivos anúncios publicitários foi realizada em 30 de setembro de 2025 e **a alienação ocorrerá no dia 27 de novembro de 2025** com encerramento a partir das 15:00 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

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 • PR

Av. 7 de Setembro, 5388,
CEP 80240-000 • (18) 99





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: Apartamento nº 50 do Bloco B-3 do Residencial Santa Monica, sítio à Rua do Sucre, 767, na cidade de Campo Grande - MS, descrito na matrícula imobiliária como: "fração ideal de 1,4416% e quota de terreno de 80,5905 metros quadrados, que corresponde ao futuro apartamento nº 50 do Bloco B-3 do Residencial Santa Monica". O imóvel está registrado sob a matrícula nº 92.162 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior: matrícula 01/85.054, livro 02, ficha 01 em 15/02/1984 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS), com uma área total de construção e equivalente de construção de 67,9114 m²; área privativa de 58,8750 metros quadrados; área útil de 51,5160 metros quadrados, área de uso comum de 9,0364 metros quadrados; área ideal de terreno de 80,5905 metros quadrados e fração ideal de terreno de 1,4416%, com a seguinte divisão interna: sala de estar, 02 dormitórios, banheiro social, banheiro de empregada, cozinha e área de serviço, com as seguintes limitações: ao Norte, com a rua Serra Parina; ao Sul, com o apartamento nº 80, Bloco B-3; a Leste, com o apartamento nº 60, Bloco B-2; a Oeste, com o apartamento nº 60, Bloco B-3. Dito prédio será edificado no lote de terreno determinado pela letra A, resultante do desmembramento da área desmembrada dos lotes 01 a 16 da quadra nº 09 da Vila Portinho Frederico Pache, nesta cidade, dentro dos limites, metragens e confrontações seguintes: ao Norte, medindo 101,64 metros confrontando com a rua Serra Parina; ao Sul, medindo 101,64 metros, confrontando com o lote B; ao Leste, medindo 27,50 metros, confrontando com a Rua Santana, e a Oeste, medindo 27,50 metros, confrontando com a Rua do Sucre, perfazendo a área total de 2.795,10 metros quadrados.

Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à Avaliação de fls. 155-156: "... Vistoria da Região: Urbanização: rede de água tratada, telefone, iluminação pública, com drenagem de águas pluviais, rede coletora de esgotos, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento; Serviços comunitários: transporte coletivo, coleta de lixo, policiamento, escolas, comércio, dentre outros; Padrão construtivo predominante: Médio".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais), conforme Parecer de Avaliação de fls. 155-156, datado de 07/02/2022.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 234.345,23 (duzentos e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco reais e vinte e três centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IPCA-E (IBGE) até 01/09/2025, juntado aos autos.



2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Mirian Pires, CPF/MF nº 230.687.281-34, conforme Termo de Penhora datado de 12/09/2019, à fl. 110 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Não há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 14/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS. Inscrição municipal: 8180180673.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexiste recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 02/92.162** - em 26/06/1984 - **HIPOTECA** - em favor de Instituto de Previdência Social de Mato Grosso do Sul - PREVISUL, CNPJ/MF nº 15.462.856/0001-56.
- **AV. 03/92.162** - em 26/06/1984 - Nos termos da cláusula décima terceira, do contrato por instrumento particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, com força de escritura pública, firmado em 17/04/84, o Previsul, com a devida anuência do(s) mutuário(s), caucciona a favor do Banco Nacional da Habitação, o crédito hipotecário a que se refere o R. 02 desta matrícula, para garantia do empréstimo firmado em 16/05/1983, conforme contrato CTH-182/83.
- **R. 04/92.162** - em 18/11/2005 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 001.01.46036-4, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Mirian Pires;
- **R. 05/92.162** - em 13/02/2008 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0824215-29.2002.8.12.0001 (anteriormente nº 001.02.824215-8), em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Mirian Pires;
- **R. 06/92.162** - em 28/05/2008 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0050346-40.2003.8.12.0001 (anteriormente nº 001.03.050346-0), em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Mirian Pires;
- **R. 07/92.162** - em 20/10/2008 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0064017-96.2004.8.12.0001 (anteriormente nº 001.04.064017-6), em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Mirian Pires;



- **R. 08/92.162** - em 20/10/2008 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0018330-96.2004.8.12.0001 (anteriormente nº 001.04.018330-1), em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Mirian Pires;

- **R. 09/92.162** - em 03/10/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0838873-04.2015.8.12.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Condomínio Residencial Santa Monica contra Mirian Pires;

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) **Mirian Pires**, CPF/MF nº 230.687.281-34: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** 1ª Vara Cível: autos nº 0863446-28.2023.8.12.0001; **3.1.2.** 5ª Vara Cível: autos nº 0838873-04.2015.8.12.0001;

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 24 (vinte e quatro) horas do término da alienação, mediante guia de depósito judicial da subconta vinculada aos autos enviada pela SELECT LEILÓES; 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 LEILÓES 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;

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 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.

4.7. 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 individuação 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 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. Sobre vindo 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 na 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: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a realização da alienação, será devida pelo(a)(s) executado(a)(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);

4.12. 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).

4.13. 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](mailto: 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, 30 de setembro de 2025.

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