



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 0822191-54.2023.8.12.0110

Ação: de Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: Condomínio Residencial José de Alencar II

EXECUTADO: Rosemara Mendonça Macedo

A LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA, devidamente autorizada pelo MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível e Criminal da Comarca de Campo Grande/MS, nos termos dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que levará a público pregão eletrônico de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito.

Dr(a). Patrícia Kelling Karloh, Juiz(a) de Direito do(a) 7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal 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: processo: 0822191-54.2023.8.12.0110.

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: O leilão ocorrerá em duas datas: no dia **04 de Agosto de 2026, às 10:00 horas (horário de MS)**, exclusivamente por meio do portal pelo valor da avaliação no site: www.pimentelleiloes.com.br. E no segundo leilão com 40% de desconto no dia **11 de Agosto de 2026**. Na hipótese de a data designada coincidir com feriado ou não houver expediente forense, o ato realizar-se-á automaticamente no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

2. DESCRIÇÃO DO BEM: 01 apartamento nº 21, segundo pavimento do bloco 10, do Condomínio Residencial José de Alencar II, situado na Rua Padre Julião Urquiza, nº 220, Jardim Monte Alegre, em Campo Grande, MS, matriculado sob o nº 121.430 perante a 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis local (fls. 129).

PENHORA: R-06 – PENHORA: Prenotação nº 477.515 de 20/06/2025. **EXEQUENTE:** RESIDENCIAL JOSÉ ALENCAR III. **EXECUTADA E FIEL DEPOSITÁRIA:** ROSEMARIA MENDONÇA MACEDO, já qualificada. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 29/05/2025, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais sob nº **0822191-54.2023.8.12.0110**, por determinação do M.M. Juiz de Direito, da 7ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Campo Grande-MS. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 2.096,76 (dois mil e noventa e seis reais e setenta e seis centavos), atualizado até 06/06/2024. Campo Grande-MS, 02 de julho de 2025. Emolumentos: R\$ 215,63; Funjec 10%: R\$ 21,56; Funadep: R\$



12,94; Funde-PGE: R\$ 08,63; FEADMP-MS: R\$ 21,56; ISSQN: R\$ 10,78. Selo digital: ALF18640-688-NOR. (R\$ 2,09). Demerval Aparecido Pereira Poussam – Oficial.

DÉBITOS: Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: IPTU (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos, emitidos pelo site da prefeitura em 26/06/2026, pela Prefeitura do Município de Campo Grande/MS, no valor de R\$ 10.107.43 (dez mil cento e sete e quarenta e três centavos).

3. VALOR DE AVALIAÇÃO E LANCE MÍNIMO:

O valor da avaliação de R\$ 163.500,00 (Cento e sessenta e três mil e quinhentos reais). Sendo como primeiro leilão. Conforme regramento do Art. 891, parágrafo único, do CPC, o lance mínimo para a arrematação em segunda praça será de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, o que corresponde ao valor de R\$ 98.100,00 (noventa e oito mil e cem reais). Não serão admitidos lances inferiores ao mínimo fixado.

4. COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira, no ato da arrematação, a comissão de **5% (cinco por cento)** calculada sobre o valor do lance vencedor. A comissão não está incluída no valor do lance e é de responsabilidade exclusiva do comprador. A leiloeira pública oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

a) À VISTA: O pagamento integral do lance e da comissão deverá ser efetuado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

b) PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado poderá apresentar proposta por escrito até o início do leilão, prevendo **entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance à vista, e o saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista terá preferência sobre a parcelada.

6. SEGURANÇA JURÍDICA E SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS (ART. 130 CTN):

Em estrito cumprimento ao disposto no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN)**, os créditos tributários relativos a impostos incidentes sobre a propriedade (IPTU e taxas) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação. O imóvel

será entregue ao arrematante **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou dívidas tributárias anteriores à data da arrematação**, garantindo que o adquirente de boa-fé não responda por obrigações pretéritas e não arque com nenhuma dívida anterior ao ato. A realização do leilão público judicial constitui um modo de **aquisição originária da propriedade**, o que assegura ao arrematante de boa-fé o recebimento do apartamento matriculado sob o nº 121.430 perante a 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis inteiramente livre de ônus, gravames ou embargos que pesassem sobre o devedor proprietário anterior. Trata-se de uma garantia de segurança jurídica essencial para incentivar a participação de licitantes e garantir que a expropriação judicial atinja o maior valor de mercado possível.

7. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE: O lance ofertado é **IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL**. A desistência imotivada ou o inadimplemento sujeitará o arrematante às penalidades do art. 897 do CPC, incluindo multa, perda do sinal e responsabilização civil e criminal.

7.1 DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E ENCERRAMENTO

Eventuais objeções, reclamações ou pedidos de impugnação contra os termos, regras, datas, descrição do imóvel ou critérios de avaliação fixados neste edital deverão ser deduzidos de forma fundamentada pelas partes ou por terceiros interessados por meio de petição eletrônica dirigida a este Juízo, no **prazo preclusivo de 5 (cinco) dias úteis**, contados a partir da data de publicação deste instrumento no Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN). Passado o respectivo prazo legal sem manifestação, presumir-se-ão integralmente aceitas e convalidadas todas as disposições e procedimentos reguladores da expropriação judicial eletrônica.

7.2 AD CORPUS: Imóvel será vendido na condição em que se encontra.

8. DO LANCE: Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências.

8. DA PREFERENCIA 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).

8.1 Lances a vista prevalecem.

9. EDITAL DE INTIMAÇÃO: O presente Edital serve como **Edital de Intimação** das partes envolvidas (Exequente e Executado), de seus respectivos cônjuges, eventuais credores hipotecários ou terceiros interessados, suprimindo a necessidade de intimação pessoal caso não sejam localizados, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Chapadão do Sul/MS, 25 de Junho de 2026.

PATRÍCIA PIMENTEL

Leiloeira Pública Oficial

Dr(a). Patrícia Kelling Karloh
Juiz(a) de Direito