



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Processo nº 0821764-62.2020.8.12.0110

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente(s): CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL CORONEL AFRÂNIO FIALHO DE FIGUEIREDO (CNPJ: 01.951.979/0001-46)

Executado(s): EDILSON FLAVIO BORGES (CPF: 071.873.869-15)

O Doutor **F. V. DE ANDRADE NETO**, Juiz de Direito da 2ª Vara do Juizado Especial Central, da comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, com endereço Rua Sete de Setembro, nº 174, Centro, Campo Grande/MS, CEP: 79.002-121, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. CARLO FERRARI, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 066/2022, e devidamente credenciado 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(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 06 de agosto de 2025, com encerramento às 13:00 horas.

2º LEILÃO – 20 de agosto de 2025, com encerramento às 13:00 horas.

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.carloferrariileiloes.com.br, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 13:00 horas (horário local), do dia **01/08/2025**, com término às 13:00 horas (horário local) do dia **06/08/2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao 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 **20/08/2025**, às 13:00 horas (horário local), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC), exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade.

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(S) BEM(NS): Apartamento nº 24 c/ 136,29462m² área total e 64,6375m² área privativa, Bloco A-8, Rua dos Lirios, nº 98, Cond. Parque Residencial Coronel Afranio F. De Figueiredo, Jardim Petropolis, Campo Grande/MS, 3ª CRI local nº 95.340, a saber: - Apartamento sob nº 24 (vinte e quatro), do Bloco “A-8” da Rua dos Lirios, nº 98, do Parque Residencial Coronel Afranio F. De Figueiredo - JD Petropolis, na cidade de Campo Grande/MS, confrontações do Apartamento: - Ao Norte com estacionamento: ao Sul, com apartamento 23, ao Leste, com estacionamento; ao Oeste, com hall/escadarias: Confrontações

Modelo 504854 -M15861 -

Endereço: Rua Sete de Setembro, 174, Centro - CEP 79002-121, Fone: 3317-8608, Campo Grande-MS -
E-mail: cgr-2jecentral@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO VIEIRA DE ANDRADE NETO. Liberado nos autos digitais por M15601, em 27/05/2025 às 16:05:10. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0821764-62.2020.8.12.0110 e o código Rt1KEDmO.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal

do bloco: - Ao Norte com bloco B - Av. Murilo Rolim Jr. 198/estacionamento: ao Sul, com Rua dos Lirios; ao Leste, com estacionamento; ao Oeste, com Av. Murilo Rolim Jr. Divisão Interna: Sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação, 03 quartos, 01 banheiro social, totalizando 136,29462m² de área total e 64,6375m² de área privativa, com fração ideal do terreno de 0,152421% que equivalem a 84,4544 m². Edificado sobre o lote de terreno determinado sob a quadra 10 (dez) do loteamento denominado JD Petropolis, na cidade de Campo Grande/MS, medindo e limitando-se: Ao Norte com 60,00 metros para a Av. Murilo Rolim Jr; ao Sul, com 60,00 metros para a Rua dos Guaranis; ao Leste com 120,00 mts para a Rua dos Alegres; ao Oeste, com 120,00 mts para a Rua dos Lirios, com área total de 7.200,00 m². **Obs.:** Piso Cerâmico, o banheiro e cozinha/área de serviço com azulejo, com as seguintes benfeitorias públicas na região: redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica. Imóvel matriculado sob nº 95.340 no Cartório de Registro da 3ª Circunscrição de Imóveis da comarca de Campo Grande/MS (antiga matrícula nº 115.778 no Cartório de Registro da 1ª Circunscrição de Imóveis da comarca de Campo Grande/MS).

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Conforme descrição acima.

2.2. As descrições detalhadas do(s) bem(ns) estão no endereço eletrônico www.carloferrariileiloes.com.br, para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação. **2.3** – O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.4** – O(s) bem(ns) estará(ão) em exposição no(s) local(is) indicado(s) no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: CORINA FERREIRA AQUINO - Ocupante, Rua dos Lirios, nº 98, apto nº 24, Bloco A-8, Cond. Parque Residencial Coronel Afranio F. De Figueiredo, Jardim Petropolis, Campo Grande/MS.

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

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em 16 de fevereiro de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

4.1 – No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará o valor da última cotação (art. 20, §1º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

5) ÔNUS: Constan débitos junta a Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS no valor R\$ 19.767,94 (dezenove mil, setecentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos), consultado em 17/04/2025; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADO EDILSON FLAVIO BORGES: Ação de execução Fiscal nos autos nº 0924209-24.2025.8.12.0001, em favor do Município de Campo Grande/MS, em trâmite na Vara de Execução Fiscal de Campo Grande; Ação de execução Fiscal nos autos nº 0006322-35.1995.4.03.6000, em trâmite na 6ª Vara Federal de Campo Grande.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, subrogam-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 PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 42.162,12 (quarenta e dois mil, cento e sessenta e dois reais e doze centavos), em 05 de junho de 2024.

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).

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.carloferrarileiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) 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.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal

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. **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). **8.6** – No caso de pagamento do débito, à vista ou parcelado, após a expedição do edital de leilão, será devida a comissão de 2% (dois por cento) do valor do débito, a cargo do executado.

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).

9.10 – 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).



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal

Fica desde logo intimado o executado **EDILSON FLAVIO BORGES (CPF: 071.873.869-15)** e seu cônjuge se casado(a) for, bem como eventual(is): credor(es) fiduciário(s) e promitente(s) comprador(es)/vendedor(es), se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) 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(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) 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. Eu, João Marcos Silva Leite, Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande/MS, 27 de maio de 2025.

DR. F. V. DE ANDRADE NETO

Juiz de Direito

(assinado por certificação digital)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO VIEIRA DE ANDRADE NETO. Liberado nos autos digitais por M15601, em 27/05/2025 às 16:05:10. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0821764-62.2020.8.12.0110 e o código Rt1KEDmO.