



3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL – CAMPO GRANDE – TJ/MS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **MARIA DO CARMO FERREIRA (CPF/MF Nº 562.657.351-87)** e seu cônjuge, se casada for; das terceiras interessadas: **BIANCA SANTOS KREFF (CPF/MF Nº 071.261.011-12)** e **MARIA CRISTINA ALVES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 562.657.351-87)**; bem como do credor **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (CNPJ/MF Nº 03.190.167/0001-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. David De Oliveira Gomes Filho, da 3ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Campo Grande, Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por Quantia Certa, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUI PIMENTEL I (CNPJ/MF Nº 35.553.602/0001-50)** em face de **MARIA DO CARMO FERREIRA (CPF/MF Nº 562.657.351-87)**, nos autos do **Processo nº 0812571-81.2024.8.12.0110**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito descritos abaixo, nos termos do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Marajoara, nº 2.140, Casa 83, Condomínio Residencial Rui Pimentel I, Jardim Centro Oeste, Campo Grande/MS – CEP: 79073-120 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Unidade autônoma designada CASA 83 (oitenta e três), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUI PIMENTEL I, localizada na Avenida Marajoara, nº 2.140, no Município e Comarca de Campo Grande/MS, térrea, composta por 02 dormitórios, 01 sala, 01 hall, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço (descoberta), possui a área privativa individual construída de 38,38m², área de uso comum construída de 0,48m², totalizando a área construída de 38,86m², com área individual de terreno privativo de 201,84m² e fração ideal individual de 0,0081, com os seguintes limites e confrontações: frente (sul), 10,00 metros com via de acesso interno; fundos (norte), 10,00 metros com a casa 63; lado direito (oeste), 20,184 metros com a via de acesso interno; lado esquerdo (leste), 20,184 metros com a casa 84. Edificada sobre o lote de terreno sob B1A, resultante do desmembramento do lote de terreno B1, aprovado pela Municipalidade local em 24.11.2011, através do processo nº 100444/2011-34, do BAIRRO CENTRO OESTE, localizado no lado par da Avenida Marajoara a 88,8076 metros da Rua Levi Pereira, com a área de 36.538,76m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	15540810840	
Matrícula Imobiliária nº	145.157	2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	23/07/2020	Alienação Fiduciária	-	Fundo de Arrendamento Residencial - FAR
R. 05	13/02/2026	Penhora	Proc. nº 0812571-81.2024.8.12.0110	Condomínio Residencial Rui Pimentel I





OBS. 01: Há registro de Alienação Fiduciária sobre o imóvel (R. 04 da Matrícula Imobiliária em razão de financiamento do bem. Referido financiamento se encontra quitado (fls. 208), de modo que foi deferida a penhora do imóvel (fls. 218). Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS. 02: A terceira interessada Bianca Santos Kreff apresentou impugnação às fls. 234/235, sob o argumento de que supostamente é a moradora e possuidora direta do imóvel. Referida impugnação foi rejeitada às fls. 246. Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (Fev/2026 – Avaliação às fls. 261/262 – Homologação às fls. 279).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 185.138,27 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do INPC.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 3.833,90 (Mar/2026) – R\$ 3.334,35 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 499,55 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R\$ 9.908,11 referente aos débitos condominiais (Mar/2026 – Fls. 254/256). Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **06 de outubro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 05 de novembro de 2026 às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de novembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 12 de novembro de 2026, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O parcelamento realizado com mais de 12 parcelas terá a incidência de juros de 0,5% ao mês, calculado pelo sistema PRICE. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do INPC e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob nº 54, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal gerada no <https://www.tjms.jus.br/servicos/depositos-judiciais/emissao-guia-de-deposito>, respectivamente, no prazo de até 05 (cinco) dias da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigos 32 do Provimento nº 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Mato Grosso do Sul). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 60 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1507, DT. 111, Edifício Evolution Business Center – Royal Park - CEP 79031-010 - Campo Grande/MS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Campo Grande, 06 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. DAVID DE OLIVEIRA GOMES FILHO
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

