

EDITAL DE LEILÃO

6ª Vara Cível da comarca de Campo Grande - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda., CNPJ nº 75.272.153/0001-97 (atual denominação de Pegoretti Construção Ltda.), por seu representante legal, Ademar José Pegoretti, inscrito no CPF/MF nº 178.830.599-04, com endereço na Rua 1000, 86, apartamento 602, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-564; do credor hipotecário Banco Bradesco S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com endereço na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP, CEP 06029-900; e demais interessados.

Dr.(ª) Deni Luis Dalla Riva, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível 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 do Cumprimento de Sentença nº **0811665-16.2013.8.12.0001**, movido por **Condomínio Edifício Monte Carlo** contra **Pegoretti Construções Ltda.**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, e regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.selectleiloes.com.br, o Leiloeiro Público Oficial nomeado, o Senhor **Maurício Sambugari Appolinário**, JUCEMS nº 48, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 200.973,94 (duzentos mil, novecentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos), conforme cálculo atualizado até 01/02/2019, às fls. 100-144 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **14 de agosto de 2023** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **18 de agosto de 2023** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), entregar-se-á(ão) o(s) bem(ns) a quem ofertar o maior lance, em valor igual ou superior ao valor de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **31 de agosto de 2023** às 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Unidade autônoma designada por apartamento nº 102, localizado no Edifício Monte Carlo, situado na Rua José Antônio, 1226, centro, em Campo Grande/MS, com área privativa de 149,80 m², área de uso comum de 102,8232 m², perfazendo uma área total de 252,6232 m², a qual corresponde a uma fração ideal de 2,767845% (34,5426 m² de terreno); boxe com área privativa de 12,50 m²; área de uso comum de 4,3789 m², perfazendo a área total de 16,8788 m² a qual corresponde a uma fração ideal de 0,11787295% (1,47105 m² de

terreno). O imóvel está registrado sob a matrícula nº 225.279 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS (registro anterior nº 144.622). Constituído de suíte com banheiro, dois dormitórios, circulação, banheiro social, sala de jantar, sala de estar, com sacada, lavabo, cozinha, despensa, área de serviço e banheiro de serviço. Edificado no lote nº 9-A, da Rua José Antônio a 40,00 metros da Rua Dom Aquino, com a área total de 1.248,00 m². **Observações do oficial de justiça avaliador:** “Trata-se de um apartamento em bom estado de conservação, pinturas novas, piso de cerâmica, dois quartos, sendo um deles com armário embutido, banheiro social, suíte com armário embutido, sala para dois ambientes e sacada, cozinha com armários, lavabo, banheiro de empregada, área de serviço e despensa com armários. Condomínio localizado em região central, servido de todos os serviços públicos disponíveis na comarca”.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), conforme auto de avaliação datado de 23/11/2022, à fl. 246 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) o executado Pegoretti Construções Ltda., conforme termo de penhora datado de 23/08/2019, à fl. 161 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativos juntados nos autos, emitido em 03/07/2023 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS, no valor de R\$ 201.190,78. Inscrição municipal: 5350121627.

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

- **AV. 01/225.279** - 23/11/2009 - **HIPOTECA** - em favor do Banco Bradesco S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme consta na Av. 02 da matrícula nº 144.622;
- **AV. 02/225.279** - 23/11/2009 - **INDISPONIBILIDADE** - conforme consta na AV.18 da matrícula nº 144.622, livro 02, ficha 01, em 03.04.2002;
- **R. 03/225.279** - 23/11/2009 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0054400-51.1992.5.24.0001 (antiga numeração 00544/1992-001-24-00-4), em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, movido por Paulo Cunha contra Pegoretti Construções Ltda.;
- **AV. 04/225.279** - 08/07/2013 - **AVERBAÇÃO** - extraída dos autos da ação trabalhista nº 0121500-17.1992.5.24.0003, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS;
- **R. 05/225.279** - 08/07/2013 - **PENHORA** - extraída dos autos da ação trabalhista nº 0121500-17.1992.5.24.0003, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, movido por Nelçom de Mello contra Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda. - ME;
- **R. 08/225.279** - 09/10/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos da ação de Cumprimento de Sentença nº 0811665-16.2013.8.12.0001 em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Condomínio Edifício Monte Carlo contra Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda. - ME;
- **R. 11/225.279** - 16/03/2022 - **PENHORA** - extraída dos autos da ação de Execução Fiscal nº 0021595-14.2001.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Penal de Multa Condenatória

Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Estado de Mato Grosso do Sul contra Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda. - ME;

- **R. 12/225.279** - 28/06/2023 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0123200-28.1992.5.24.0003, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Cláudio Cabral contra Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda. - ME;

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA(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) Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda., CNPJ n. 75.272.153/0001-97. **3.1. Comarca de Campo Grande/MS: 3.1.1.** Vara de Execução Fiscal Municipal: autos nº 0904349-08.2023.8.12.0001, 0925176-74.2022.8.12.0001, 0946647-20.2020.8.12.0001, 0945569-88.2020.8.12.0001, 0939845-06.2020.8.12.0001, 0938494-95.2020.8.12.0001, 0937251-19.2020.8.12.0001, 0936530-67.2020.8.12.0001, 0936486-48.2020.8.12.0001, 0935916-62.2020.8.12.0001, 0933664-86.2020.8.12.0001, 0933095-85.2020.8.12.0001, 0928676-22.2020.8.12.0001, 0928673-67.2020.8.12.0001, 0928463-16.2020.8.12.0001, 0928462-31.2020.8.12.0001, 0928461-46.2020.8.12.0001, 0928122-87.2020.8.12.0001, 0927922-80.2020.8.12.0001, 0924630-87.2020.8.12.0001, 0924629-05.2020.8.12.0001, 0924628-20.2020.8.12.0001, 0924627-35.2020.8.12.0001, 0924626-50.2020.8.12.0001, 0919043-84.2020.8.12.0001, 0913227-24.2020.8.12.0001, 0905242-04.2020.8.12.0001, 0903443-23.2020.8.12.0001, 0912075-72.2019.8.12.0001, 0909120-68.2019.8.12.0001, 0908924-98.2019.8.12.0001, 0908852-14.2019.8.12.0001, 0906299-91.2019.8.12.0001, 0901118-12.2019.8.12.0001, 0846595-21.2017.8.12.0001, 0911625-37.2016.8.12.0001, 0911313-61.2016.8.12.0001, 0911090-11.2016.8.12.0001, 0909059-18.2016.8.12.0001, 0904038-61.2016.8.12.0001, 0903935-54.2016.8.12.0001, 0903470-45.2016.8.12.0001, 0902638-12.2016.8.12.0001, 0902528-13.2016.8.12.0001, 0931435-32.2015.8.12.0001, 0930915-72.2015.8.12.0001, 0928727-09.2015.8.12.0001, 0928726-24.2015.8.12.0001, 0929806-23.2015.8.12.0001, 0925616-17.2015.8.12.0001, 0925071-44.2015.8.12.0001, 0914326-78.2010.8.12.0001, 0903617-81.2010.8.12.0001, 0900856-77.2010.8.12.0001, 0205041-78.2005.8.12.0001 e 0200022-91.2005.8.12.0001; **3.1.2:** 6ª Vara Cível: autos nº 0811665-16.2013.8.12.0001; **3.1.3:** 9ª Vara Cível: autos nº 0834922-55.2022.8.12.0001; **3.1.4:** 13ª Vara Cível: autos nº 0050462-65.2011.8.12.0001; **3.1.5:** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0007482-70.1992.8.12.0001; **3.1.5.** Vara de Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0021595-14.2001.8.12.0001 e 0001439-15.1995.8.12.0001. Conforme certidão de ações trabalhistas do TRT da 24ª Região/MS juntada aos autos, constam as seguintes ações em nome do executado Pegoretti Comercial e Consultoria Imobiliária Ltda., CNPJ n. 75.272.153/0001-97: **3.2.** 1ª Vara do Trabalho de Campo Grande - MS: autos nº 0154300-41.1991.5.24.0001; 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande - MS: autos nº 0121500-17.1992.5.24.0003, 0123200-28.1992.5.24.0003, 0121500-17.1992.5.24.0003, 0123200-28.1992.5.24.0003; 4ª Vara do

Trabalho de Campo Grande - MS: autos nº 0029200-91.1996.5.24.0004; 6ª Vara do Trabalho de Campo Grande - MS: autos nº 0035100-34.2005.5.24.0006.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da arrematação pelo crédito: O exequente poderá participar do leilão e arrematar os bens utilizando-se do valor de seu crédito. Caso o exequente arremate os bens e seja o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder 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; Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro (art. 892, § 1º do CPC);

4.2. Da participação no leilão: Para participar do leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar do leilão, 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);

4.3. 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 do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal 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 leilões eletrônicos: 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.

4.4. 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);

4.5. 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, 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 individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação 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. Para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. 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 possam ofertar novos lances (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 (artigos 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 (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Do acordo e da remissão: Conforme decisão de designação do leilão à fl. 254, em caso de pagamento débito pelo devedor ou homologação de qualquer tipo de acordo, após, a abertura da colheita de lance para o primeiro pregão, com suspensão do leilão, a comissão será devida, pelo devedor, em percentual de 3% sobre o valor do pagamento ou do acordo, o que deverá constar expressamente de edital de leilão (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.12. Das situações em que será devida a comissão do leiloeiro: A comissão será devida pelo arrematante ao leiloeiro público no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese de desistência abordada no art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior à publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente à publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

4.13. 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).

4.14. 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 do leilão 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, 05 de julho de 2023.

Dr.(ª) Deni Luis Dalla Riva
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)