

EDITAL DE LEILÃO

2ª Vara Cível da comarca de Dourados - MS.

Edital de 1º e 2º Leilão de bem(ns) imóvel(is) e de intimação do(a)s executado(a)s, Engef Construtora e Incorporadora Ltda., CNPJ nº 79.763.355/0001-92, com endereço na Rua Júlio Marques de Almeida, 40, Parque Alvorada, Dourados-MS, CEP 79.823-430; e demais interessados.

Dra.(ª) Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Dourados, 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 **0803531-55.2017.8.12.0002**, movido por **Fernando Antonio Soccol** contra **Engef Construtora e Incorporadora 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\$ 63.542,30 (sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e trinta centavos), conforme cálculo de atualização até 01/04/2022, à fl. 411 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **15 de março de 2024** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **22 de março de 2024** às 14:30 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 **01 de abril de 2024** às 14:30 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 **70% 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 103, tipo 03, no Edifício Sobre as Ondas, localizado na Rua Ciro Melo, 2045, esquina com a Rua Antônio de Carvalho, 1085, na cidade de Dourados - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 152.173 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados - MS (matrícula anterior nº 85.267). O imóvel possui área construída de 259,42 m², sendo 48,04 m² de área comum e 211,38m² de área privativa, correspondendo ao mesmo, duas

vagas de garagem no primeiro subsolo do edifício, sob o nº 103, com área de 24,00 m², e contendo 01 (uma) sala para 03 (três) ambientes, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) hall, 03 (três) quartos, 03 (três) banheiros, 01 (um) lavabo, circulação e sacada, fração ideal do terreno 0,017612, com os seguintes limites e confrontações: ao norte: com o Apartamento 104; ao sul: com a Rua Ciro Melo; ao leste: com a Rua Antônio de Carvalho; ao oeste: com o Apartamento 101; Sendo que dita unidade acha-se construída no Lote "C" e "D2", formado pelos lote "C" e "D2", desmembrado lote "D" e "C" destacado da área A1, formado por parte dos lotes 55 e 57, situado no loteamento denominado "centro", na Rua Ciro Melo, nº 2045, lado ímpar, esquina com a Rua Antônio de Carvalho, perímetro urbano de Dourados, formato irregular, com a área de 2.009,35 m², (dois mil e nove metros e trinta e cinco centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao norte: 52,50 metros em duas linhas, sendo 28,50 metros com o lote A e parte do lote C (Mat. 82.841-A) e 24,00 metros com o lote B (Mat. 80.442); ao sul: 52,50 metros em três linhas, sendo 14,80 metros e 0,70 metros com parte do lote D1 (Mat. 82.967) e 37,00 metros com a Rua Ciro Melo; ao leste: 50,00 metros com a Rua Antônio de Carvalho; ao oeste: 50,00 metros em quatro linhas, sendo: 22,65 metros, 12,60 metros e 12,01 metros com parte do lote D1 (Mat. 82.967) e 2,74 metros com parte do lote A e parte C (Mat. 82.841A). **Inscrição do imóvel na prefeitura municipal:** 00.01.11.02.033.003

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), conforme avaliação datada de 21/02/2022, às fls. 422/425 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado Engef Construtora e Incorporadora Ltda., conforme o termo de penhora datado de 23/01/2023, à fl. 443 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 31/07/2023 pela Prefeitura Municipal de Dourados/MS, no valor de R\$ 6.597,17. Inscrição municipal: 00.01.11.02.033.003.

2.5. RECURSOS E ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Não há ônus na matrícula imobiliária.

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA(A)(S) EXECUTADO(A)(S)

Constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) Engef Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ nº: 79.763.355/0001-92: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS:

3.1.1. Vara de Execução Fiscal Municipal do Interior: autos nº 0817435-38.2023.8.12.0001, 0806192-97.2023.8.12.0001, 0805799-09.2022.8.12.0002, 0805703-91.2022.8.12.0002, 0811318-96.2021.8.12.0002, 0811315-44.2021.8.12.0002, 0811047-87.2021.8.12.0002, 0805983-96.2021.8.12.0002, 0805982-14.2021.8.12.0002, 0801729-80.2021.8.12.0002, 0801078-48.2021.8.12.0002, 0810589-07.2020.8.12.0002, 0806877-09.2020.8.12.0002, 0812210-73.2019.8.12.0002, 0834234-93.2022.8.12.0001, 0834233-11.2022.8.12.0001,

0834231-41.2022.8.12.0001, 0834230-56.2022.8.12.0001; **3.1.2.** Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0900095-91.2020.8.12.0002, 0956915-65.2022.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Dourados/MS: **3.2.1.** 2ª Vara Cível: autos nº 0810018-65.2022.8.12.0002, 0805009-59.2021.8.12.0002, 0808250-80.2017.8.12.0002, 0804721-53.2017.8.12.0002, 0803531-55.2017.8.12.0002; **3.2.2.** 3ª Vara Cível: autos nº 0815165-09.2021.8.12.0002, 0809722-77.2021.8.12.0002, 0806103-42.2021.8.12.0002, 0805307-22.2019.8.12.0002, 0804607-23.2018.8.12.0021, 0811662-82.2018.8.12.0002; **3.2.3.** 4ª Vara Cível: autos nº 0808055-85.2023.8.12.0002, 0815041-26.2021.8.12.0002, 0812150-66.2020.8.12.0002, 0812899-20.2019.8.12.0002; **3.2.4.** 5ª Vara Cível: autos nº 0803226-61.2023.8.12.0002, 0814941-42.2019.8.12.0002, 0810030-84.2019.8.12.0002, 0800223-11.2017.8.12.0002; **3.2.5.** 7ª Vara Cível: autos nº 0806856-28.2023.8.12.0002, 0811721-31.2022.8.12.0002, 0810922-85.2022.8.12.0002, 0806982-88.2017.8.12.0002, 0807131-84.2017.8.12.0002, 0805890-02.2022.8.12.0002, 0805887-47.2022.8.12.0002; **3.3.** Juizado Especial de Dourados: **3.3.1.** 1ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0802879-56.2022.8.12.0101, 0804853-65.2021.8.12.0101; **3.3.2.** 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0803360-19.2022.8.12.0101; **3.4.** Comarca de Maracaju/MS: **3.4.1.** 2ª Vara: autos nº 0801285-11.2021.8.12.0014.

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, subrogam-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 irretroatável, 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: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a inclusão do bem em hasta, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, ou débito/acordo, o que for menor, (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 da 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.

Dourados - MS, 30 de janeiro de 2024.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral
Juiza de Direito
(assinado por certificação digital)