

15ª 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) **Juhá Engenharia Ltda**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 36.798.734/0001-05; com endereço na Rua da Liberdade, nº. 318, bloco B, bairro Vila Carvalho, CEP 79005-640, Campo Grande/MS, representada por **Uilson Domingos Simioli**, inscrito(a) no CPF/MF nº. 552.444.328-34, com endereço na Rua Zezé Flores, nº. 533, bairro Santa Fé, CEP 79021-060, Campo Grande/MS; e demais interessados.

Dr(a). Alessandro Carlo Meliso Rodrigues, Juiz(a) de Direito do(a) 15ª 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 de **Cumprimento de Sentença** nº **0830918-19.2015.8.12.0001**, movido por **Condomínio Residencial Village das Flores** contra **Juhá Engenharia Ltda**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, e regulamentado pelo Provimento 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal www.marcosleiloes.com.br, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No **1º Leilão** com início no dia **04/07/2022** às **14:00 horas** (horário local) e **término** no dia **11/07/2022**, às **14:00 horas** (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 18/07/2022, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 24.417,44 (vinte e quatro mil, quatrocentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), atualizado até 19/10/2021, conforme cálculo à fl. 140/141 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) apartamento designado pelo nº 22, situado no 2º andar do Condomínio Residencial Village das Flores, com endereço à Rua Caldas Aulete, nº 15, bloco 4, bairro Chácara José Antonio Pereira, CEP 79052-210, registrado sob a matrícula nº 184.683

do(a) Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS, com as seguintes confrontações: Norte: 109,00 m com Rua Assunção, Sul 100,00 m com chácara 66-B, nascente 105,00 m com parte da chácara nº 65 e poente 60,00 m com Rua Caldas Aulete, totalizando 8.250,00 m². O apartamento possui área privativa de 99,59 m², área comum de 12,866567 m², perfazendo área total de 112,456567 m², fração ideal de 2,121586% e 2 vagas(s) de garagem(ns) sob o(s) nº(s) 31 e 32. O referido imóvel possui: sala de estar/jantar, varanda frontal, hall de circulação, 01 apartamento (banheiro privativo + quarto), 02 quartos, banheiro social, cozinha e banheiro de empregada. O imóvel está localizado em bairro dotado de asfalto, redes de água, iluminação e telecomunicações, linha de ônibus, bem como em bom estado de conservação.

NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO: Há nomeação de fiel depositário à fl. 100. Juhá Engenharia Ltda, inscrito(a) no CNPJ/MF nº. 36.798.734/0001-05, com endereço na Rua da Liberdade, nº 318, bloco B, bairro Vila Carvalho, CEP 79005-640, Campo Grande/MS.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), conforme auto de avaliação à fl. 118, datado de 09 de março de 2021.

DÉBITOS: Não há débitos sobre o imóvel supra descrito: IPTU (imposto predial e territorial urbano): Conforme demonstrativo de débitos à fl. 136, emitida em 13/10/2021, pela Prefeitura do Município de Campo Grande/MS, ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 8390120495.

ÔNUS: Constan os seguintes ônus na matrícula nº 184.683 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS:

- **R. 03/184.683** - Protocolo nº 547.263, de 22/02/2011 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0063413-43.2001.8.12.0001/01, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Paulo Cesar Birolini contra Juhá Engenharia Ltda. Valor da ação: R\$ 113.535,86 (cento e treze mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos);

- **R. 04/184.683** - Protocolo nº 728.012, de 18/02/2021 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0830918-19.2015.8.12.0001, em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Condomínio Residencial Village das Flores contra Juhá Engenharia Ltda. Valor da ação: R\$ 16.242,11 (dezesesseis mil, duzentos e quarenta e dois mil e onze centavos);

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Há nos autos à fl. 137/139, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Juhá Engenharia Ltda, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 36.798.734/0001-05, a seguir descrita: Comarca de Campo Grande/MS: 15ª Vara Cível: Processos nºs. 0040852-29.2018.8.12.0001, 0829319-11.2016.8.12.0001, 0830918-19.2015.8.12.0001; 8ª Vara Cível: 0801254-69.2017.8.12.0001, 0819108-47.2015.8.12.0001; 9ª

Vara Cível: 0804869-09.2013.8.12.0001, 0804872-61.2013.8.12.0001, 0815206-52.2016.8.12.0001, 0825371-85.2021.8.12.0001, 0831894-94.2013.8.12.0001; 4ª Vara Cível: 0811353-69.2015.8.12.0001; 11ª Vara Cível: 0815898-80.2018.8.12.0001; 3ª Vara Bancária: 0827025-83.2016.8.12.0001; 2ª Vara Bancária: 0827026-68.2016.8.12.0001; 6ª Vara Cível: 0827785-32.2016.8.12.0001; 3ª Vara Cível: 0829062-10.2021.8.12.0001, 0842390-46.2017.8.12.0001; 5ª Vara Cível: 0829265-50.2013.8.12.0001, 0838281-23.2016.8.12.0001; 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: 0801769-07.2017.8.12.0001, 0826853-44.2016.8.12.0001, 0832661-30.2016.8.12.0001, 0836813-24.2016.8.12.0001; 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: 0805383-20.2017.8.12.0001, 0825976-41.2015.8.12.0001, 0829563-71.2015.8.12.0001, 0831050-76.2015.8.12.0001, 0835797-35.2016.8.12.0001; 10ª Vara do Juizado Especial Central: 0005644-40.2021.8.12.0110; 5ª Vara do Juizado Especial Central: 0006965-13.2021.8.12.0110; Comarca de Dourados/MS: Processo nº. 7ª Vara Cível: 0806082-71.2018.8.12.0002; Comarca de Amambai/MS: Processos nºs. 1ª Vara: 0802025-72.2016.8.12.0004; 2ª Vara: 0802564-38.2016.8.12.0004. Comarca de Maracaju Processo nº. 1ª Vara: 0800131-65.2015.8.12.0014; Comarca de Bonito/MS: Processo nº. 2ª Vara: 0001251-13.2010.8.12.0028; Comarca de Naviraí/MS: Processos nºs. 1ª Vara Cível: 0802074-38.2016.8.12.0029; 2ª Vara Cível: 0809063-21.2020.8.12.0029 Comarca de Caarapó/MS: Processos nºs. Juizado Especial Ajunto: 0002134-33.2019.8.12.0031, 0801428-22.2016.8.12.0031, 0801544-28.2016.8.12.0031; 2ª Vara: 0800818-59.2013.8.12.0031; Comarca de Dourados/MS: Processo nº. 1ª Vara: 0801192-78.2021.8.12.0101. Constam ainda as seguintes distribuições, que poderão referir-se a homônimos: 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS: Processo nº. 0000900-39.2001.8.12.0001 [1]; 12ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS: 0063411-73.2001.8.12.0001 [1].

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATÇÃO 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, parágrafo único, CTN);

2. DO PAGAMENTO PARCELADO: O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será

necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (meses) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;

3. DO(S) BEM(NS) 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 (art. 18 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

4. DOS DEPÓSITOS: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) 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 MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237;

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: 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 Código de Processo Civil (enunciado do art. 30 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será imitado na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: **www.marc@leiloes.com.br**; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, 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 tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

8. DAS PENALIDADES: Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, 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 (art. 23 da LEF). (conforme o art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito 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;

10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (art. 892, § 1º do CPC);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **05% (cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº 379/2016 CSM/TJMS;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (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 Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); 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, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a 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 **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

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).

14. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório sito à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504, Royal Park, CEP 79031-010, Campo Grande/MS, ou pelos fones: (67) 4042-2179, (67) 99987-1407; e-mail, contato@mrcleiloes.com.br, e site www.mrcleiloes.com.br.

Caso o(s) executado(s) não possua(m) advogado constituído nos autos para intimação mediante publicação no Diário de Justiça, e não seja(m) encontrado(s) o(s) para intimação pessoal (art. 889 do CPC), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s) 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, 03 de maio de 2022.

Dr(a). Alessandro Carlo Meliso Rodrigues

Juiz(a) de Direito