

**VARA ÚNICA DA COMARCA DE ELDORADO/MS**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS)** e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **J. J. Manenti & Cia Ltda. ME**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 04.802.704/0001-39, representado por, **José Jurandir Manenti**, inscrito(a) no CPF/MF nº 700.667.797-15, e seu cônjuge **Lúcia Simões de Souza Manent**, inscrito(a) no CPF/MF nº 481.172.421-68, ambos com endereço na Rua Terezinha, nº 850, bairro Centro, CEP 79970-000, Eldorado/MS; **credor(es) hipotecário(s), Banco do Brasil S.A**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 00.000.000/7006-81 e demais interessados.

**Dr(ª). Vinicius Aguiar Milani**, Juiz(a) de Direito do(a) Vara Única da Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial nº 0800440-92.2016.8.12.0033**, movido por **Banco do Brasil S.A** contra **J. J. Manenti & Cia Ltda. ME** e outros, 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 nº 375, de 23 de agosto de 2016, do CSM/TJMS, por intermédio do portal **[www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.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 **02/08/2022** às **14:00 horas** (horário local) e **término** no dia **09/08/2022**, 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 **16/08/2022**, 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 **60% (sessenta por cento) do valor de avaliação**; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

**RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua Santa Terezinha, nº 850, bairro Centro, em Eldorado/MS, determinado sob o lote nº 13 da quadra nº 104, registrado sob a matrícula nº 7.298 do Cartório de 2º Ofício de Registro de Imóveis, Protestos de Títulos Cambiais, Registro de Títulos e Documentos e Registro de Pessoas Jurídicas da Comarca de Eldorado/MS, com as seguintes confrontações: 15,00 metros de divisa com o Lote nº 18, originado do parcelamento do Lote nº 05-A, 13-18, originado da fusão do Lote nº 13, do Lote nº 18 e parte do Lote nº 05, todos do Plano Geral do Loteamento. 15,00 metros de divisa

com o Lote nº 06, do Plano Geral do Loteamento. 01,00 metros de divisa com parte do Lote nº 06, do Plano Geral do Loteamento. 15,00 metros de divisa com o Lote nº 05, originado do parcelamento do Lote nº 05, Plano Geral do Loteamento. 48,50 metros de divisa, sendo 08,50 metros de divisa com parte do Lote nº 04 e 40,00 metros de divisa com o Lote nº 12, ambos do Plano Geral do Loteamento. 15,00 metros de frente para Rua Santa Terezinha, do Plano Geral do Loteamento. 32,50 metros de divisa com o Lote nº 14, do Plano Geral do Loteamento. 15,00 metros de divisa com Lote nº 14, do Plano Geral do Loteamento. Sobre o referido lote está edificado um imóvel comercial com casa residencial, com aproximadamente 750,00 (setecentos e cinquenta metros quadrados).

**NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO:** Há nomeação de fiel depositário à fl. 88. José Jurandir Manenti, inscrito(a) no CPF/MF nº 700.667.797-15.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.513.989,06 (um milhão, quinhentos e treze mil e novecentos e oitenta e nove reais e seis centavos), conforme auto de avaliação à fl. 179/197, nos autos nº 0800422-71.2016.8.12.0033, datado de 29/06/2020,

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.823.445,99 (um milhão, oitocentos e vinte e três mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos), atualizado até 21/06/2022, conforme atualização monetária pelo IPCA, anexo a estes aos autos.

**DÉBITOS:** Constam os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 115, emitida em 19/03/2019 pela Prefeitura do Município de Eldorado/MS, no valor de R\$ 2.929,33 (dois mil, novecentos e vinte nove reais e trinta e três centavos) ante a confecção deste edital.

**ÔNUS:** Constam os seguintes ônus na matrícula nº 7.298 do Cartório de 2º Ofício de Registro de Imóveis, Protestos de Títulos Cambiais, Registro de Títulos e Documentos e Registro de Pessoas Jurídicas da Comarca de Eldorado/MS:

- **R. 3/7.298** - Protocolo nº 14.343, de 01/07/2011 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau nº 40/01865-2, de 27/06/2011, em favor de **Banco do Brasil S.A**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 00.000.000/7006-81;

- **R. 4/7.298** - Protocolo nº 15.333, de 14/11/2012 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 2º Grau nº 822.600.032, de 09/11/2012, em favor **Banco do Brasil S.A**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 00.000.000/7006-81;

- **R. 5/7.298** - Protocolo nº 16.854, de 25/08/2014 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 3º Grau nº 492.700.522, de 18/08/2014, em favor **Banco do Brasil S.A**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 00.000.000/7006-81;

- **R. 6/7.298** - Protocolo nº 20.216, de 05/11/2019 - **PENHORA** - extraída dos autos nº. 0800440-92.2016.8.12.0033, em trâmite na Vara Única da Comarca de Eldorado/MS, movido por **Banco do Brasil S.A** contra J.J Manenti & Cia Ltda. ME. Valor da ação: R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta reais).

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Há nos autos à fl.151, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome **J. Manenti & Cia Ltda. ME**, inscrito(a) no CNPJ/MF nº 04.802.704/0001-39, a seguir descrita: Comarca de Eldorado/MS: Vara Única: Processos nºs 0800332-97.2015.8.12.0033, 0800422-71.2016.8.12.0033, 0800430-48.2016.8.12.0033 e 0800440-92.2016.8.12.0033. Há nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de **José Jurandir Manenti**, inscrito(a) no CPF/MF nº 700.667.797-15, a seguir descrita: Comarca de Eldorado/MS: Vara Única: Processos nºs 0800332-97.2015.8.12.0033, 0800422-71.2016.8.12.0033, 0800430-48. 2016.8.12.0033 e 0800440-92.2016.8.12.0033. Há nos autos certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de **Lúcia Simões De Souza Manent**, inscrito(a) no CPF/MF nº 481.172.421-68, a seguir descrita: Comarca de Eldorado/MS: Vara Única: Processos nºs 0800332-97.2015.8.12.0033, 0800422-71.2016.8.12.0033, 0800430-48. 2016.8.12.0033 e 0800440-92.2016.8.12.0033.

#### 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 irretroatável 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.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.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 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (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 exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (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 Avenida 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@marcaleiloes.com.br](mailto:contato@marcaleiloes.com.br) e site: [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.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.

Eldorado/MS, 21 de junho de 2022.

**Dr(ª). Vinicius Aguiar Milani**  
Juiz(a) de Direito