

EDITAL DE LEILÃO

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), PROGEMIX - Programas Gerais de Engenharia e Construção Ltda, CNPJ/MF nº 01.544.857/0001-35; **seu(s) representante(s) legal(is), Anagildes Caetano de Oliveira**, CPF/MF nº 087.234.279-49, ambos com endereço na Av. do Poeta, 840, Parque dos Poderes, CEP 79031-350, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Dr.(a) Flávio Saad Peron, Juiz(a) de Direito da 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 **0034481-49.2018.8.12.0001**, movido por **Eduardo de Souza e outros** contra **PROGEMIX - Programas Gerais de Engenharia e Construção 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 CAUSA: R\$ 1.859.742,74 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e dois reais e setenta e quatro centavos), atualizado até 10 de novembro de 2022, conforme cálculo à fl. 327 e 337-341 dos autos.

1. DATA DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **31 de julho de 2023** às 14:30 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **04 de agosto de 2023** 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 **14 de agosto de 2023** 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 **50% 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: Lote de terreno urbano sito à Rua Ubirajara Guarani, lado par, a 157,55 metros da Rua Joaquim Leonardo Maia, determinado sob o lote nº 1BC, resultante do desdobro do lote 1B, situado no bairro Moreninha, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 238.494 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS, possui área de 14.852,93 m² e a seguinte descrição perimétrica: inicia-se no marco 1, coordenada plana 7.725.465,930 metros norte e 752.150,505 metros leste, deste segue com distância de 116,1073 metros e azimuth 121°06'44" até atingir o marco

2; deste segue com distância de 139,9792 metros e azimuth de 211°41'26", até atingir o marco 3; deste segue com distância de 36,2786 metros e azimuth de 300°40'36" até atingir o marco 4; deste segue com curva a esquerda com desenvolvimento de 46,3630 metros, raio de 60,4682, ângulo central de 43°55'50" e corda com o Az 278°42'41" e distância de 45,2356 metros até atingir o marco 5; deste segue com distância de 10,1710 metros e azimuth de 256°44'46", até atingir o marco 6; deste segue com distância de 21,7200 metros e azimuth de 21°03'27", até atingir o marco 7; deste segue com distância de 49,9100 metros e azimuth de 21°03'27", até atingir o marco 8; deste segue com distância de 23,8100 metros e azimuth de 21°00'51", até atingir o marco 9; deste segue com distância de 52,2300 metros e azimuth de 20°57'47", até atingir o marco 10; deste segue com distância de 19,5200 metros e azimuth de 20°57'57", até atingir o marco 1, ponto inicial desta descrição. Confrontações: Norte: entre os marcos 1 e 2, com o lote 1BB; leste: entre os marcos 2 e 3, com parte do lote 4 (área de domínio público municipal); sul: entre os marcos 3 e 4, 4 e 5, 5 e 6, com o lote 1BD; oeste: entre os marcos 6 e 7, com o lote 2, entre os marcos 7 e 8, com o lote 1 da quadra 7 do Jardim Gramado, entre os marcos 8 e 9 com a Rua Inconfidentes, entre os marcos 9 e 10, com o lote 18, e entre os marcos 10 e 1, com o lote 19 da quadra 6 do Jardim Gramado. **Observações do oficial de justiça avaliador:** "Trata-se de uma área aberta, de topografia plana e sem benfeitorias". Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 16414510012.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.650.000,00 (três milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), conforme auto de avaliação datado de 04/12/2021, à fl. 309 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) PROGEMIX - Programas Gerais de Engenharia e Construção Ltda, conforme termo de penhora datado de 20/10/2020, à fl. 161 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo à fl. 332, emitido em 11/11/2022 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, no valor de R\$ 34.892,58. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 16414510012.

2.5. ÔNUS: Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Há penhora no rosto dos autos em favor de Tatiana Ziolkowski Saliba, oriunda dos autos nº 0825903-98.2017.8.12.0001, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, incidente sobre os créditos devidos ao exequente Romolo Vignoli Filho. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

- **R. 02** - em 12/02/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº **0034481-49.2018.8.12.0001**, em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, movido por Luzia Ayumi Iane de Souza, Mirian Mitsio Nacao Maia, Marcia Shiroma de Miranda, Célia Maria de Jesus Correa, Jorge Contos, Jurandir Aparecido Fantini, Isaias Rocha Costa, Franci Garcia Costa, Antonio da Silva Gonçalves, Elza Ferreira de Brito Gonçalves, Nilda da Silva Pereira, Arnor da Silva Ribeiro, José Moacir de Aquino, Irineis de Souza Donatoni, Sonia Ferreira Ribeiro, Selhamar Gonçalves de Paula, Delva Cabreira Oseko, Hideo Oseko, Romolo Vignoli Filho, Beatriz Maria Santos Lima Duo, Marcelo Camillo Duo, Edivaldo Stivanelli, Sandra da Cruz Gomes da Silva,

Estefânia Recalde de Carvalho, Eloisa Maria Gobbi Dias, José Carlos Peixoto de Miranda e Eduardo de Souza contra PROGEMIX - Programas Gerais de Engenharia e Construção Ltda.;

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

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS, juntada à fl. 333-336 dos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) PROGEMIX - Programas Gerais de Engenharia e Construção Ltda, CNPJ/MF nº 01.544.857/0001-35:

3.1. Comarca de Campo Grande - MS: **3.1.1.** 1ª Vara Cível: Processos nºs 0029482-68.2009.8.12.0001 e 0827194-75.2013.8.12.0001; **3.1.2.** 1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processos nºs 0802156-80.2021.8.12.0001, 0802164-57.2021.8.12.0001, 0804166-05.2018.8.12.0001; **3.1.3.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0802166-27.2021.8.12.0001. **3.1.4.** 2ª Vara Cível: Processos nºs 0051938-07.2012.8.12.0001, 0802100-47.2021.8.12.0001, 0805850-04.2014.8.12.0001; **3.1.5.** 5ª Vara Cível: Processo nº 0837333-42.2020.8.12.0001; **3.1.6.** 7ª Vara Cível: Processo nº 0806150-97.2013.8.12.0001; **3.1.7.** 8ª Vara Cível: Processos nºs 0045859-12.2012.8.12.0001, 0830428-84.2021.8.12.0001, 0842561-42.2013.8.12.0001; **3.1.8.** 9ª Vara Cível: Processos nºs 0044809-82.2011.8.12.0001 e 0826488-87.2016.8.12.0001; **3.1.9.** 10ª Vara Cível: Processos nºs 0054279-11.2009.8.12.0001 e 0819464-66.2020.8.12.0001; **3.1.10.** 12ª Vara Cível: Processo nº 0018698-95.2010.8.12.0001; **3.1.11.** 13ª Vara Cível: Processos nºs 0032279-80.2010.8.12.0001 e 0049597-13.2009.12.0001; **3.1.12.** 14ª Vara Cível: Processo nº 0817553-87.2018.8.12.0001; **3.1.13.** 15ª Vara Cível: Processos nºs 0004069-04.2019.8.12.0001, 0845060-18.2021.8.12.0001; **3.1.14.** Vara de Execução Fiscal Municipal: Processos nºs 0221720-56.2005.8.12.0001, 0609316-39.2004.8.12.0001, 0811410-43.2022.8.12.0001, 0901078-59.2021.8.12.0001, 0901668-70.2020.8.12.0001, 0902562-46.2020.8.12.0001, 0905230-87.2020.8.12.0001, 0905857-28.2019.8.12.0001, 0905883-26.2019.8.12.0001, 0905903-17.2019.8.12.0001, 0905934-37.2019.8.12.0001, 0908472-74.2008.8.12.0001, 0909100-82.2016.8.12.0001, 0910887-25.2011.8.12.0001, 0911524-58.2020.8.12.0001, 0912612-34.2020.8.12.0001, 0916509-70.2020.8.12.0001, 0916915-91.2020.8.12.0001, 0918207-14.2020.8.12.0001, 0918375-16.2020.8.12.0001, 0920747-35.2020.8.12.0001, 0924008-08.2020.8.12.0001, 0930135-35.2015.8.12.0001, 0930637-95.2020.8.12.0001, 0931554-17.2020.8.12.0001, 0934983-12.2008.8.12.0001, 0937784-75.2020.8.12.0001, 0941472-45.2020.8.12.0001, 0942332-46.2020.8.12.0001, 0944360-84.2020.8.12.0001, 0946598-76.2020.8.12.0001 e 0948765-66.2020.8.12.0001;

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. Da arrematação na modalidade parcelada: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá 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 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 (trinta) meses, desde que garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC);

4.6. 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);

4.7. 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;

4.8. 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);

4.9. 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;

4.10. 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);

4.11. 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);

4.12. 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.

Campo Grande - MS, 22 de maio de 2023.

Dr.(a) Flávio Saad Peron
Juiz(a) de Direito
(assinado por certificação digital)