

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; **do terceiro interessado, Fazenda Pública Federal**, CNPJ nº 03.566.231/0001-55, com endereço na Avenida Desembargador Leão Neto do Carmo, 3, Parque dos Poderes, CEP: 79037-901, Campo Grande - MS; 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 **0808250-80.2017.8.12.0002**, movido por **Claudio Valerio Oliveira Rego** 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 CAUSA: R\$ 262.331,89 (duzentos e sessenta e dois mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta e nove centavos), atualizado até 03 de maio de 2022, conforme cálculo às fls. 254-255 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **25 de junho de 2025** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **01 de julho de 2025** a partir das 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 atualizado de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor atualizado da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **07 de julho de 2025** a partir das 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 **70% do valor atualizado de avaliação** (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **Conforme regra estipulada pelo juízo, a arrematação parcelada somente será possível com lance mínimo de 100% do valor atualizado de avaliação, para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.**

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Apartamento nº 103, tipo 03, do Edifício Sobre as Ondas, localizado na Rua Ciro Melo, nº 2045, esquina com a Rua Antônio de Carvalho, nº 1085, situado no primeiro pavimento, em Dourados - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 152.173 do Cartó



de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados - MS (matrícula anterior nº 85.267). Possui uma área construída de 259,42 m², sendo 48,04 m² de área comum e 211,38 m² de área privativa, correspondendo ao mesmo duas vagas de garagem no primeiro subsolo do edifício, sob o nº 103, com área de 24m², e contendo 01 (uma) sala para 3 ambientes, 01 (uma) cozinha, 1 (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). **Observações do oficial de justiça avaliador referente à avaliação de fl. 346:** "Apartamento 103 tipo 03 do Edifício Sobre as Ondas, localizado na Rua Ciro Melo, 2045, esquina com a Rua Antonio de Carvalho, 1085, situado no pavimento térreo". "O prédio possui dois elevadores sociais e um de serviço, conta ainda com espaço gourmet com churrasqueira, academia de ginástica, brinquedoteca, piscina, playground e salão de festas. Apartamento no concreto, sem acabamento. O edifício está situado na região central da cidade, servido de pavimentação asfáltica, redes de água tratada, energia elétrica e telefonia".

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação datado de 26/09/2024, à fl. 346 dos autos.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 839.523,62 (oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M/FGV até 01/04/2025, juntado nos 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 25/01/2024, à fl. 327 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado aos autos, emitido em 01/04/2025 pela Prefeitura Municipal de Dourados - MS, no valor total de R\$ 25.882,83. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 00.01.11.02.033.003.1. Código do imóvel na prefeitura municipal: 145945.

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

3. AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DO(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) **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 0809391-59.2025.8.12.0001, 0801871-45.2025.8.12.0002, 0871778-81.2023.8.12.0001, 0871772-74.2023.8.12.0001, 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, 0801078-48.2021.8.12.0002, 0810589-07.2020.8.12.0002, 0812210-73.2019.8.12.0002, 0834234-93.2022.8.12.0001, 0834233-11.2022.8.12.0001, 0834231-41.2022.8.12.0001 e 0834230-56.2022.8.12.0001; **3.1.2.** Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual: autos nº 0900095-91.2020.8.12.0002 e 0956915-65.2022.8.12.0001; **3.2.** Comarca de Dourados/MS: **3.2.1.** 1ª Vara Cível: autos nº 0812004-20.2023.8.12.0002 - Produção Antecipada da Prova - Vícios de Construção, movido por Condomínio Edifício Sobre as Ondas contra Engef Construtora e Incorporadora, 0811921-04.2023.8.12.0002; **3.2.2.** 2ª Vara Cível: autos nº 0800780-51.2024.8.12.0002, 0808161-13.2024.8.12.0002, 0808250-80.2017.8.12.0002, 0804721-53.2017.8.12.0002 e 0803531-55.2017.8.12.0002; **3.2.3.** 3ª Vara Cível: autos nº 0804607-23.2018.8.12.0021, 0802035-44.2024.8.12.0002, 0815165-09.2021.8.12.0002, 0809722-77.2021.8.12.0002, 0806103-42.2021.8.12.0002, 0805307-22.2019.8.12.0002 e 0811662-82.2018.8.12.0002; **3.2.4.** 4ª Vara Cível: autos nº 0803294-74.2024.8.12.0002, 0808055-85.2023.8.12.0002 e 0812150-66.2020.8.12.0002; **3.2.5.** 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações: autos nº 0810412-04.2024.8.12.0002 e 0810002-43.2024.8.12.0002, 0803226-61.2023.8.12.0002, 0814941-42.2019.8.12.0002, 0810030-84.2019.8.12.0002 e 0800223-11.2017.8.12.0002; **3.2.6.** 6ª Vara Cível: autos nº 0803059-10.2024.8.12.0002, 0806982-88.2017.8.12.0002 e 0807131-84.2017.8.12.0002; **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; **3.3.2.** 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal: autos nº 0800783-97.2024.8.12.0101, 0800787-37.2024.8.12.0101, 0800785-67.2024.8.12.0101, 0800786-52.2024.8.12.0101, 0800781-30.2024.8.12.0101 e 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. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos federais do TRF da 3ª Região, juntada aos autos, constam as seguintes ações cíveis em nome do(a) executado(a) **Engef Construtora e Incorporadora Ltda**, CNPJ nº 79.763.355/0001-92: **3.5.** Comarca Federal de Dourados/MS: **3.5.1.** 1ª Vara Federal: autos nº 5000953-50.2024.4.03.6002, 5001674-07.2021.4.03.6002, 5002168-61.2024.4.03.6002, 5002952-38.2024.4.03.6002, 5003216-60.2021.4.03.6002 e 5003472-32.2023.4.03.6002; **3.5.2.** 2ª Vara Federal: autos nº 5000351-25.2025.4.03.6002, 5001016-75.2024.4.03.6002, 5001105-69.2022.4.03.6002, 5001941-71.2024.4.03.6002, 5002460-

22.2019.4.03.6002 e 5003215-75.2021.4.03.6002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos trabalhistas do TRT da 24ª Região, juntada aos autos constam as seguintes ações trabalhistas em nome do(a) executado(a) **Engef Construtora e Incorporadora Ltda**, CNPJ nº: 79.763.355/0001-92: **3.6.** Comarca do Trabalho de Dourados/MS: **3.6.1.** 1ª Vara do Trabalho: autos nº 0024328-10.2018.5.24.0021 e 0024561-31.2023.5.24.0021; **3.6.2.** 2ª Vara do Trabalho: autos nº 0025081-51.2024.5.24.0022 e 0025178-32.2016.5.24.0022;

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.

Conforme regra estipulada pelo juízo, a arrematação parcelada somente será possível com lance mínimo de 100% do valor atualizado de avaliação, para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.

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: Conforme regra estipulada pelo juízo o leilão ocorrerá observando-se o preço mínimo de 70% do valor atualizado da avaliação para pagamento à vista e de 100% para quitação em seis prestações mensais, sujeitas a correção monetária, pelo IGPM/FGV, mediante o oferecimento de caução real.

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 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: Nas hipóteses de pagamento do débito pelo devedor, homologação de qualquer tipo de acordo ou de remissão, após a realização da alienação, a comissão será devida ao leiloeiro público oficial e ao corretor, e quitada pelo devedor, no mesmo percentual já fixado, na forma do art. 10, §3º, do Provimento 375/16, do CSM. Em ambas as hipóteses, a comissão será paga diretamente ao gestor, vindo aos autos tão somente a prova documental de sua efetivação (conforme decisão de fl. 360).

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. Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência tratada no art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Com a anulação, verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência tratada no art. 775 do CPC, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor percebido à título de comissão, corrigido monetariamente, pelo IGPM/FGV (conforme decisão de fl. 360).

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, 21 de maio de 2025.

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