



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0075427-44.2010.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença - Despejo para Uso Próprio

Exequente(s): Moraes dos Santos Empreendimentos e Administração de Imóveis Próprios Ltda e Sérgio Silva Muritiba

Executado(s): Audifar Comercial Ltda e Maurício Picarelli

Dr. Deni Luis Dalla Riva, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande/MS, com endereço na Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Fone: 3317-3378, Campo Grande-MS, na forma da Lei, faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 54, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICO**, no dia, local e horários abaixo mencionados, o bem penhorado e avaliado no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – A 1ª Praça terá início no dia **25 de março de 2025, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de março de 2025, às 14 horas e 30 minutos.**

2º LEILÃO – Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 28 de março de 2025, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de abril de 2025, às 14 horas e 30 minutos.**

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.alfaleiloes.com, devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir das 14 horas e 30 minutos (horário de Brasília), do dia 25/03/2025, com término às 14 horas e 30 minutos (horário de Brasília) do dia 28/03/2025, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia 28/04/2025, às 14 horas e 30 minutos (horário de Brasília), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

1.1 – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2 – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

Observação: Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

2) DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Doutor Eduardo Machado Metello, nº 606, Lote 10-A, Quadra 05, Chácara Cachoeira, Campo Grande/MS, CEP: 79040-830 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Fração ideal de 50% do sobrado residencial com 701,59m² de área construída e 1.434,54m² de área total de terreno, sito na Rua Dr. Eduardo Machado Metello n. 606, Campo Grande/MS, anteriormente descrito como: Lote 10-A, resultante do remembramento dos lotes 09 e 10 da Quadra 05 do loteamento denominado Chácara Cachoeira II, na cidade de Campo Grande/MS, com os limites e medições descritos na correspondente matrícula imobiliária - **DADOS DO IMÓVEL - INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** Nº 6420070266 - **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA** Nº 204.299 do Registro de Imóveis da





Circunscrição de Campo Grande/MS

OBS. 01: A edificação residencial é do tipo sobrado em alvenaria de fino acabamento, piso cimentado/cerâmica, cobertura com telhas de barro, acabamento em reboco/tinta látex/massa corrida/pedras e grafiato, esquadrias de madeira/metal, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área lazer completa, incluído piscina e churrasqueira (Avaliação às Fls. 736).

OBS. 02: Será leiloada a fração ideal de 50% do imóvel, tendo em vista que a penhora do bem e a avaliação foram realizadas na referida proporção (Fls. 525-527 e Fls. 736).

OBS. 03: Às Fls. 538/550, o Executado Maurício Picarelli impugnou a penhora do imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem família. A impugnação foi rejeitada (Fls. 850-854). Da decisão não houve recurso.

OBS. 04: Às Fls. 593/603, o Executado Maurício Picarelli apresentou Exceção de Pré-Executividade, objetivando a anulação da presente execução, sob o argumento de estava eivada de vícios. A impugnação foi rejeitada (Fls. 695/696). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 1400046-28.2022.8.12.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Do Acórdão, foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Foi interposto Agravo em Recurso Especial, que não foi conhecido. Trânsito em Julgado em 09.05.2024.

OBS. 05: Às Fls. 745/752, a coproprietária Magali Marlon Picarelli apresentou Exceção de Pré-Executividade, objetivando o reconhecimento de nulidade da presente execução, sob o argumento de que não houve outorga uxória no contrato de fiança, bem como a nulidade da penhora, por ausência de sua intimação. O referido incidente foi rejeitada (Fls. 850/854). Da decisão não houve recurso.

2.1. As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.alfaleiloes.com, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação.

2.2 – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

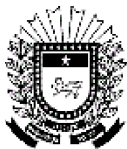
2.3 – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: MAURÍCIO PICARELLI, ora executado.

Observação: Os leiloeiros públicos oficiais credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para atuar como depositário judicial (art. 10, §5º, do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.130.000,00 (Dois milhões e cento e trinta mil reais) (12/06/2024 – Avaliação às Fls. 736 – Homologação às Fls. 850/854).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE 50% DO IMÓVEL: R\$ 2.161.966,21 (Dois milhões, cento e sessenta e um mil, novecentos e sessenta e seis reais e vinte e um centavos - Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA (IBGE).



5) DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 386.774,91 (Dez/2024) – R\$ 364.120,53 referente aos débitos inscritos em Dívida Ativa e R\$ 22.654,38 referente aos débitos não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

5.1) DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 4.187.820,38 (Dez/2024 – Fls. 872).

5.2) ÔNUS DESCRITOS NA MATRÍCULA:

(i) **Registro:** R.01; **Data:** 27/12/2017; **Ato:** Penhora Exequenda; **Processo:** Proc. nº 0075427-44.2010.8.12.0001; **Credor:** Moraes dos Santos Empreendimentos e Administração de Imóveis Próprios Ltda;

(ii) **Registro:** R. 02; **Data:** 29/12/2019; **Ato:** Penhora; **Processo:** Proc. nº 0832089-40.2017.8.12.0001; **Credor:** Wanderley Luiz Sebben;

(iii) **Registro:** R. 04; **Data:** 29/03/2021; **Ato:** Penhora; **Processo:** Proc. nº 0838586-36.2018.8.12.0001; **Credor:** José Fernandes;

(iv) **Registro:** Av. 05; **Data:** 01/12/2021; **Ato:** Indisponibilidade de bens; **Processo:** Proc. nº 0025014-10.2019.5.24.0007; **Credor:** Ronny Ferreira Viegas;

5.3) AÇÕES DISTRIBUÍDAS EM FACE DO EXECUTADO – ÔNUS DO IMÓVEL:

(i) 6ª Vara Cível (este processo) - Processo: 0075427-44.2010.8.12.0001

(ii) 6ª Vara Cível de Campo Grande/MS - 0832089-40.2017.8.12.0001

(iii) 7ª Vara Cível de Campo Grande/MS - 0838586-36.2018.8.12.0001

(iv) 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS - 0025014-10.2019.5.24.0007

5.5 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 4.187.820,38 (Dez/2024 - Fls. 872).

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa.
7.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2 –** O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1 –** Não será devida a



comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão. **8.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

9) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **9.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – 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 (arts. 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, nos termos do art. 23 da LEF (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

9.10 – 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 CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Ficam desde logo intimados os executados: **Audifar Comercio Atacadista de Medicamentos Ltda** (CNPJ/MF Nº 01.492.147/0001-09) e **Maurício Picarelli** (CPF/MF Nº 707.580.008-63),



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
6ª Vara Cível

fls. 888

e sua cônjuge, ora coproprietária, **Magali Marlon Picarelli** (CPF/MF Nº 052.485.368-12); dos credores: **Wanderley Luiz Sebben** (CPF/MF Nº 518.931.421-91), **José Fernandes** (CPF/MF Nº 003.445.409-87), **Ronny Ferreira Viegas** (CPF/MF Nº 694.611.471-04) e **Sérgio Silva Muritiba** (OAB/MS Nº 8.423), bem como o credor hipotecário, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Olivia Veronese, Chefe de Cartório, conferi.

Campo Grande (MS), *data da assinatura*.

Deni Luis Dalla Riva
Juiz de Direito
(assinado por certificação digital)