



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
 COMARCA DE DOURADOS - MS

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

**1º e 2º PREGÕES**

**PRAZO: 20 (VINTE) DIAS**

O(A) Dr.(ª) **DANIELA VIEIRA TARDIN**, Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, em subst. legal, da comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da Lei, etc...

**FAZ SABER** a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, n. **0811205-89.2014.8.12.0002**, onde figuram **CLÁUDIO TAKESHI IGUMA**, RG nº **422628 SSP/PR** e CPF nº **022.728.301-53** e **AHAMED ARFUX**, CPF nº **040.925.621-87** como parte autora e **ISRAEL SATO DE FREITAS – ME**, CNPJ nº **01.729.682/0001-30**, **ISRAEL DE FREITAS**, CPF nº **024.082.609-49** e **IRENE SATO DE FREITAS** como parte requerida, todos ali qualificados, 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.leiloesonline.ms.com.br](http://www.leiloesonline.ms.com.br)), o leiloeiro Público judicial nomeado, Sr. **GUSTAVO CORREA PEREIRA DA SILVA**, devidamente inscrito na JUCEMS sob nº 026, levará a público pregão de venda e arrematação do bem(ns) o(s) móvel(is)/Imóvel(eis) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital. Na primeira praça, com início às 09:00 horas (horário de Brasília/DF) do primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume/publicação no Diário da Justiça (art. 21, V, do Provimento CSM/TJMS nº 375, de 23 de agosto de 2016), e término às **15:00 horas** (horário de Brasília-DF) do **dia 24 DE JULHO DE 2023**, entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der e melhor lance oferecer em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no primeiro pregão, o segundo pregão seguir-se-á imediatamente e sem interrupção, com término previsto para as **15:00 horas** (horário de Brasília/DF) do **dia 30 DE JULHO DE 2023**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação.

**CONDIÇÕES JUDICIAIS DE VENDA:**

De conformidade com o art. 895 e §§ do CPC, poderá haver a aquisição parcelada do imóvel mediante o pagamento do lance ofertado em até 10 (dez) prestações mensais, sujeitas a correção monetária pelo IGP-M, mediante caução real e hipoteca do próprio imóvel.

**Para pagamento parcelado somente serão aceitos lances iguais ou superiores a 100% (cem por cento) do valor da avaliação do imóvel.**

**Os lances com proposta de pagamento a vista sempre prevalecerão sobre as propostas para pagamento parcelado.**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**LOTE 001:**

Um terreno urbano determinado pelo nº13 (treze) da quadra nº 08 (oito), situado no conjunto residencial designado Santa Ana, no perímetro urbano da cidade de Dourados (MS), desmembrado de partes das chácaras 54, 47 e 70, com a área de 242,00 m2 (duzentos e quarenta e quatro metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: 11,00 metros de frente para a rua General Osório; 22,00 metros do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, onde confronta com o lote 12; 22,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 14; 11,00 metros nos fundos onde confronta com o lote 04. Registrado no Serviço Registral Imobiliário da comarca de Dourados (MS) sob nº 24.277. Matrícula anterior nº 15.025. Imóvel com Inscrição Municipal nº 00.01.31.53.060.000., e situado na rua Geni Ferreira Milan, 245, BNH III Plano, Dourados-MS, conforme documento de fls. 249/250. Item 2 do Termo de Penhora de fl.152 dos autos nº 0811205-89.2014.8.12.0002.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
 COMARCA DE DOURADOS - MS

**BENFEITORIAS:** Um prédio residencial construído em alvenaria com a área de 207,16 m<sup>2</sup> conforme cadastro municipal, com uma edícula, garagem, vários quartos, portão e grade de ferro, pintura boa, servida por rede de energia elétrica, água e esgotamento sanitário, em bom estado de conservação, conforme laudo de avaliação expedido em 28/01/2020 de fl. 192 dos autos.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do(s) bem(ns) móvel(eis)/Imóvel(eis) a ser(em) pracedado(s) é de R\$ **280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais) para 28 de janeiro de 2020, conforme Laudo de Avaliação de fls. 192 dos autos.

**ÔNUS SOBRE O(S) BEM(NS) À SER(EM) PRACEADO(S):**

**REGISTRO Nº 11 – MAT. Nº 24.277 – PROT. 397032 – 18/05/2017-PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Auto de Penhora, Avaliação e depósito, expedido em 10 de abril de 2017, nos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0809072-06.2016.8.12.0002, em trâmite perante o Juízo da 7ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE DOURADOS (MS)

**EXECUTADO:** ISRAEL DE FREITAS.

**VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO:** R\$ 1.542,00 (um mil quinhentos e quarenta e dois reais)

**GARANTIA:** O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.

**REGISTRO Nº 12 – MAT. Nº 24.277 – PROT. 407622 – 26/01/2018-PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora e Certidão, expedidos em 09 de novembro de 2017, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0806543-48.2015.8.12.0002, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** MOHAMAD AKRAMA ELJAJI

**EXECUTADO:** ISRAEL DE FREITAS, IRENE SATO DE FREITAS E SATO FREITAS E CIA LTDA.

**VALOR:** R\$ NÃO INFORMADO ()

**GARANTIA:** O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.

**REGISTRO Nº 13 – MAT. Nº 24.277 – PROT. 418271 – 10/10/2018-PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora, expedido em 26 de julho de 2018, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0811205-89.2014.8.12.0002, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** CLÁUSIO TAKESHI IGUMA e OUTRO

**EXECUTADO:** ISRAEL FREITAS E SATO DE FREITAS-ME E OUTROS.

**VALOR:** R\$ NÃO INFORMADO ()

**GARANTIA:** O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.

**REGISTRO Nº 14 – MAT. Nº 24.277 – PROT. 426434–29/05/2019-PENHORA**

**FORMA DO TÍTULO:** Auto de Penhora, Depósito, Avaliação e Registro, expedido em 27 de maio de 2019 e mandado de penhora nº 002.2019/013657-7, expedido em 08 de abril de 2019, nos autos da Execução Fiscal nº 0808469-59.2018.8.12.0002, em trâmite perante o Juízo da 7ª Vara Cível da comarca de Dourados (MS).

**EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE DOURADOS

**EXECUTADO:** ISRAEL FREITAS.

**VALOR:** R\$ 2.586,90 (dois mil quinhentos e oitenta e seis reais e noventa centavos)

**GARANTIA:** O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.

**DA INTIMAÇÃO:** Caso as partes não sejam encontradas nos endereços constantes dos autos, ou não intimadas por qualquer motivo, ficam desde logo intimadas das datas acima designadas pela publicação do presente edital na imprensa oficial, a parte autora **CLÁUDIO TAKESHI IGUMA, RG nº 422628 SSP/PR e AHAMED ARFUX, CPF nº 040.925.621-87**, a parte requerida **ISRAEL SATO DE FREITAS – ME, CNPJ nº 01.729.682/0001-30, ISRAEL DE FREITAS, CPF nº 024.082.609-49 e IRENE SATO DE FREITAS**, de per si ou na pessoa de seus representantes legais; bem como 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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
 COMARCA DE DOURADOS - MS

concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, da data acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

**DÉBITOS DE IMPOSTOS:**

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),

Informações fornecidas pelo Município de Dourados (MS), obtidas via internet, apontam débito tributário no valor de R\$ 6.189,28 (seis mil cento e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos), conforme fls. 249-250 dos autos.

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA PARTE REQUERIDA:**

Certidão Estadual Cível nº 6125508 expedida em 16 de maio de 2022, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Dourados-MS em nome de **IRENE SATO DE FREITAS**, portador do CPF: 017.939.941-10. – **DOURADOS** - 5ª Vara Cível. Processo: 0807107-51.2020.8.12.0002. Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Assunto: Rescisão / Resolução. Data: 15/06/2020. Autor: Iracema da Silva Rosa. - 3ª Vara Cível. Processo: 0811205-89.2014.8.12.0002 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Data: 25/11/2014. Exepte: Cláudio Takeshi Iguma, conforme fls. 243 dos autos.

Certidão Estadual Cível nº 6125505 expedida em 16 de maio de 2022, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Dourados-MS em nome de **ISRAEL DE FREITAS**, portador do CPF: 024.082.609-49. – **DOURADOS**: - 6ª Vara Cível. Processo: 0011250-87.2018.8.12.0002 (Baixado). Ação: Carta Precatória Cível. Assunto: Intimação. Data: 01/10/2018. Exepte: Wellington Rogério da Silva Ferreira. - 5ª Vara Cível. Processo: 0807107-51.2020.8.12.0002. Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Assunto: Rescisão / Resolução. Data: 15/06/2020. Autor: Iracema da Silva Rosa. - 7ª Vara Cível. Processo: 0808469-59.2018.8.12.0002. Ação: Execução Fiscal. Assunto: Dívida Ativa. Data: 12/09/2018. Exepte: Município de Dourados. - 3ª Vara Cível. Processo: 0811205-89.2014.8.12.0002 (Julgado). Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Causas Supervenientes à Sentença. Data: 25/11/2014. Exepte: Cláudio Takeshi Iguma, conforme fls. 244 dos autos.

**LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS):**

O(s) bem(ns) móvel(eis)/Imóvel(eis) se acha(m) depositado(s) com as pessoas de Israel de Freitas e Irene Sato de Freitas, na Rua Av. Presidente Vargas, 579 (CIA DE CURSOS PROSSIONALIZANTES) e da situação do imóvel sita a Rua Geni Ferreira Milan, 245, BNH III Plano, todos na cidade de Dourados (MS) e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça e mandado de Imissão na Posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) 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. n. 375/2016 - CSM/TJMS);
- 2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
- 3) não havendo lance superior à importância da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo ato, que se estenderá até o fechamento do(s) lote(s) em dia e hora previsto neste edital (art. 25 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
 COMARCA DE DOURADOS - MS

4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, sendo considerado vil lances inferiores (art. 891. CPC e art. 25, parágrafo único, Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

5) para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente 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 Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

6) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial ([www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br)) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não sendo admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 27 "caput" e parágrafo único do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

7) o interessado poderá adquirir o bem penhorado em prestações, observadas as regras insculpidas no art. 895 do Código de Processo Civil;

**7.1 CONDIÇÕES JUDICIAIS DE VENDA:**

**De conformidade com o art. 895 e §§ do CPC, poderá haver a aquisição parcelada do imóvel mediante o pagamento do lance ofertado em até 10 (dez) prestações mensais, sujeitas a correção monetária pelo IGP-M, mediante caução real e hipoteca do próprio imóvel.**

**Para pagamento parcelado somente serão aceitos lance igual ou superior 100% (cem por cento) do valor da avaliação do imóvel.**

**Os lances com proposta de pagamento a vista sempre prevalecerão sobre as propostas para pagamento parcelado.**

8) a comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e deverá ser paga mediante transferência ou depósito bancários diretamente ao leiloeiro, na conta corrente da empresa gestora **LEILÕES ON LINE MS COMPRA E VENDA DE BENS LTDA. (CNPJ: 27.838.438/0001-08), no BANCO BRADESCO S/A (237), AGÊNCIA 5246 e CONTA CORRENTE Nº 48924-7.** 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. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

8.1) se o valor de 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 (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

8.2) se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma;

8.3) não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de 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. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

8.4) na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela parte 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 devida, anteriormente a publicação do edital.

8.5) no caso de suspensão da alienação judicial eletrônica, em virtude de pagamento do débito à vista ou parcelado ou remição após a inclusão do bem em hasta, será devida a comissão de 5% do valor do débito, a cargo do executado;

9) homologado o lance vencedor, o sistema [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br) emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo da execução (art. 28 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
 COMARCA DE DOURADOS - MS

10) o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 895, § 9º) (art. 29 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

11) não sendo 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, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (art. 31 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

12) 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 – PJMS 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 (§ 2º, art. 23 da LEF e art. 32 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

13) a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável 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 (art. 30 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS).

**DA TRANSMISSÃO DO(S) BEM(NS):** 1) o arrematante só será imitido na posse após a expedição da carta de arrematação (em sendo bem imóvel) ou mandado de entrega (para bens móveis) pelo Juízo, quando já esgotado o prazo de 30 (trinta) dias constante do art. 24 da Lei nº 6.830/80 para adjudicação do(s) bem(ns) pela Fazenda Pública;

2) desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos e relativos ao preço do(s) móvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Judicial;

3) correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) móvel/imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome.

**OBSERVAÇÕES:**

1) A Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados:

I - Antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos;

II - Findo o leilão:

a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação;

b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 24, LEF).

2) As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Provimento Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS e os artigos 335 e 358, do CP.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** no escritório do Leiloeiro Judicial, Sr. Gustavo Correa Pereira da Silva, localizado na Desembargador Leão Neto do Carmo, 917 B, (Em frente a Uniderp Agrárias), cidade de Campo Grande-MS, ou ainda, pelos telefones (67) 3388-0216 3, (67) 4042-1513 e (67) 99203-6666; e e-mail [contato@leiloesonlinems.com](mailto:contato@leiloesonlinems.com), e no site [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br). Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal [www.leiloesonlinems.com.br](http://www.leiloesonlinems.com.br).

**ENCERRAMENTO:** 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, no endereço supra mencionado.

Eu, Márcio Massami Oshiro, o digitei, e eu, Nathalie Mattos Garcia Calves, Chefe de Cartório, o conferi.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE DOURADOS - MS

Dourados-MS, 13 de junho de 2023.

**Dra. DANIELA VIEIRA TARDIN**  
Juíza de Direito em subst. legal