



**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0842849-82.2016.8.12.0001**

**Ação: Cumprimento de sentença - Causas Supervenientes à Sentença**

**Exequente(s): Posto Mediterraneo Ltda**

**Executado(s): Isaura Yocie Minei Nakasone**

Prazo: 20 (vinte) dias

O Dr. Marcel Henry Batista de Arruda, Juiz de Direito na 11ª Vara Cível, da comarca de Campo Grande, 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. **0842849-82.2016.8.12.0001**, movida por Posto Mediterraneo Ltda contra Isaura Yocie Minei Nakasone, 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.com.br](http://www.leiloesonline.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 o Imóvel abaixo descrito, 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 **13 de março de 2023**, entregar-se-á o bem 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 **20 de março de 2023**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:**

**LOTE 001:** 1/3 (UM TERÇO) do lote de terreno urbano determinado pelo nº 01 (um) da quadra nº 01 (um), do desmembramento aprovado em 23 de dezembro de 1.969, com as metragens e limites seguintes: ao Poente medindo 11,36 metros para a Rua Rui Barbosa; ao Nascente com 11,80 metros limitando-se: com parte do lote 20; ao Norte com 20,00 metros com o lote 2; ao Sul com 30,00 metros com a Rua Pernambuco, com a área total de 3147,40 metros quadrados, devidamente matriculado sob o nº 66.170, no Serviço Registral Imobiliário da 1ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Campo Grande (MS), conforme Termo de Penhora fl. 226 dos autos.

**BENFEITORIAS:** Edificação de um prédio comercial em alvenaria assobradado com a área total construído de 585,07 m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e cinco metros e sete centímetros quadrados)

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem Imóvel a serem praxeados, é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em 14 de outubro de 2019, conforme Avaliação de fls. 277 dos autos.

**ÔNUS SOBRE O BEM À SER PRACEADO:**

**AV.07** – Em 05 de agosto de 2019 - Prenotação nº 700.937, de 26/07/2019 – AÇÃO.

**TÍTULO:** Certidão de existência de Ação Monitória, expedida em 04.07.2019, nos autos nº 0823542-74.2018.8.12.0001, da Ação Monitória distribuída em 10.08.2018 e em trâmite



perante o Juízo da 2ª Vara Cível da comarca de Campo Grande (MS).

**AUTOR:** Sérgio Oshiro.

**REQUERIDA:** Isaura Yocie Minei Nakasone.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 122.876,69 (cento e vinte e dois mil oitocentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos)

**GARANTIA:** 1/3 do imóvel objeto desta matrícula.

R.08, em 19 de agosto de 2019 – Prenotação nº 701.471, de 07/08/2019-PENHORA

**TÍTULO:** Certidão Cartorária (fl. 226) expedida em 18.07.2019, nos autos nº 0842849-82.2016.8.12.0001 da Ação de Cumprimento de Sentença em trâmite perante o Juízo da 11ª Vara Cível da comarca de Campo Grande (MS).

**CREDOR:** Posto Mediterrâneo Ltda.

**DEVEDORA:** Isaura Yocie Minei Nakasone.

**VALOR:** R\$ 114.384,08 (cento e quatorze mil trezentos e oitenta e quatro reais e oito centavos)

**GARANTIA:** 1/3 (UM TERÇO) do imóvel objeto desta matrícula.

#### **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).

Certidão Positiva nº 010259/22-39, expedida em 30 de agosto de 2022, pela Secretaria de Finanças e Planejamento da Prefeitura Municipal de Campo Grande (MS), no valor de R\$ 9.141,09 (nove mil cento e quarenta e um reais e nove reais), conforme fl. 389, dos autos.

#### **AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA EXECUTADA:**

Certidão Estadual Cível nº 6384600, expedida em 31-08-2022, pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Campo Grande (MS) em nome de Isaura Yocie Minei Nakasone, CPF/CNPJ nº 175.549.421-15 – Comarca de CAMPO GRANDE (MS), conforme fl. 397 dos autos.

1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: Processo nº 0842645-96.2020.8.12.0001.

2ª Vara Cível. Processo: 0823542-74.2018.8.12.0001.

4ª Vara Cível. Processo: 0810451-48.2017.8.12.0001.

11ª Vara Cível. Processo: 0842849-82.2016.8.12.0001.

#### **LOCALIZAÇÃO DO BEM:**

O bem Imóvel se acha depositado com a pessoa de Isaura Yocie Minei Nakasone na Rua Amazonas, 947, 9º andar, Apto nº 901, Monte Castelo, na cidade de Campo Grande (MS) e sua entrega dar-se-á por mandado de imissão na posse se imóvel.

#### **VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO:**

Valor do débito atualizado: R\$ 242.745,48 (duzentos e quarenta e dois mil setecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e oito centavos) atualizado para julho de 2022.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

Modelo 504854 -M15402 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, 3º Andar - Bloco III, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: (67) 3317-3308, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-11vciv@tjms.jus.br



- 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);
- 4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 50% 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.leiloesonline.ms.com.br](http://www.leiloesonline.ms.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, deverá apresentar sua proposta por escrito nos autos, até a data da realização do leilão, a qual deverá conter a oferta de pagamento de ao menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel ora adquirido (DECISÃO DE F. 374-7) DOS AUTOS.
  - 7.1) A proposta para aquisição em prestações deverá indicar ainda o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
  - 7.2) A apresentação da proposta para pagamento mediante parcelas não suspende o leilão e a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
  - 7.3) O adquirente fica advertido que, no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando ainda o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido.
- 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, mediante transferência ou depósito bancários diretamente 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.leiloesonline.ms.com.br](http://www.leiloesonline.ms.com.br) emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo da execução (art. 28 do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS);

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 irrevogável 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 BEM:**

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 e (67) 99203-6666; e e-mail contato@leiloesonlinems.com, e no site www.leiloesonlinems.com.br. Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.leiloesonlinems.com.br .

Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização da hasta pública acima descrita. 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, Adriana da Costa Lemos, Chefe de Cartório em substituição legal, conferi-o e o subscrevi.

Campo Grande, MS, 11 de janeiro de 2023.

Marcel Henry Batista de Arruda  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)