



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS.

Processo nº 0122386-49.2005.8.12.0001/01

Exequente: Condomínio Parque Residencial Sevilha

Executado: Odon Sizuo Nacasato

Edital de alienação por iniciativa particular e de intimação do(a)(s) executado(a)(s), Odon Sizuo Nacasato, CPF/MF nº 091.831.241-87, com endereço na Rua São João, 337, Esquina com Rua Bom Pastor, Jardim Vilas Boas, CEP: 79051-010, Campo Grande - MS; e demais interessados.

Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEMS sob nº 48, credenciado junto ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, conforme Portaria nº 126.661.082.0029/2023 da Corregedoria-Geral de Justiça, publicada no Diário da Justiça de 01/08/2023, indicado pelo exequente à fl. 427 dos autos e designado pelo juízo, nos termos do artigo 880 e seguintes do CPC, regulamentado pelo Provimento nº 375/2016 do CSM/TJMS, levará à pública oferta de venda, na modalidade exclusivamente eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), por intermédio do sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, e conforme as condições de venda constantes neste edital.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 296.818,14 (duzentos e noventa e seis mil, oitocentos e dezoito reais e quatorze centavos), atualizado até 02 de setembro de 2024, conforme cálculo às fls. 439-442 dos autos.

1. DATAS DA ALIENAÇÃO

A data de publicação dos anúncios da alienação / início do prazo para recepção de propostas é de **06 de março de 2025** até **15 de abril de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 75% do valor de avaliação**. A alienação se dará ao proponente que ofertar maior proposta, observada as demais condições de venda. As propostas deverão ser realizadas por meio de lances ofertados no sítio eletrônico: www.selectleiloes.com.br.

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Casa edificada sobre o lote de terreno nº 24 da quadra nº 29, localizada na Rua Coronel Bento, 593, Jardim Vilas Boas, na cidade de Campo Grande - MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 63.192 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior nº 12.307), medindo 12,00 metros de frente p

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA •

Av. 7 de Setembro
CEP 80240-000





ditos da frente aos fundos e área total de 360,00 m², limitando-se: frente para a Rua Cel. Bento, fundos com lote 04, do lado direito com o lote 25 e do lado esquerdo com lote 23.

Observações do oficial de justiça avaliador referente ao Parecer de Avaliação de fls. 418-419:

2 - Vistoria da Região: Urbanização: rede de água tratada, telefone, iluminação pública, com drenagem de águas pluviais, rede coletora de esgotos, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento. Serviços comunitários: transporte coletivo, coleta de lixo, policiamento, escolas, comércio, dentre outros. Padrão construtivo predominante: Médio superior e Superior. **Informações constantes na matrícula imobiliária: Averbação nº 03/63.192**

- em 13/10/1983 - **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** - A requerimento da ECOL - ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, datado de 10/10/1983 é feita a presente averbação para declarar que no imóvel a que se refere esta matrícula, foi feita a construção de uma casa residencial de alvenaria, contendo as seguintes dependências: - abrigo, sala, circulação, dois dormitórios, um apartamento, dois banheiros, cozinha e lavanderia, tendo a área construída de 81,91 metros quadrados, situada a Rua Coronel Bento nº 593, para tanto foi apresentado a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO "CND" expedido pela Agência local do IAPAS - sob nº 03275 matrícula nº 10.026.02.643/73 de 06/10/1983 e a CARTA DE HABILITAÇÃO "HABITE SE" expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 1.199/82, processo nº 06546/82 de 12/09/1983.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme Parecer de Avaliação datado de 21/02/2024, às fls. 418-419 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Odon Sizuo Nacasato, CPF/MF nº 091.831.241-87, conforme Termo de Penhora, datado de 15/06/2010, à fl. 277 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Conforme demonstrativo juntado nos autos, emitida em 19/08/2024 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, há débitos de IPTU no valor de R\$ 268.234,14. Cadastro do imóvel na prefeitura municipal: 5890120239;

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

- **R. 15/63.192** - em 06/08/2010 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0122386-49.2005.8.12.0001/01 (numeração antiga 001.05.122386-5/00001), em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Condomínio Parque Residencial Sevilha contra Odon Sizuo Nacasato;



- **R. 16/63.192** - em 27/02/2012 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0002454-26.2008.8.12.0110 (numeração antiga 110.08.002454-7/00001), em trâmite na 3ª Vara do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Valdir Maciel Rosa contra Odon Sizuo Nacasato;

- **R. 17/63.192** - em 09/07/2015 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0925478-89.2011.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Odon Sizuo Nacasato;

- **R. 18/63.192** - em 11/11/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0905944-67.2008.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Odon Sizuo Nacasato;

- **R. 19/63.192** - em 11/11/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0914097-21.2010.8.12.0001, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Município de Campo Grande - MS contra Odon Sizuo Nacasato;

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) **Odon Sizuo Nacasato**, CPF/MF nº 091.831.241-87: **3.1.** Comarca de Campo Grande/MS: **3.1.1.** Vara de Cumprimento de Sentenças de Contencioso Coletivo: autos nº 0818495-51.2020.8.12.0001; **3.1.2.** 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: autos nº 0802622-06.2023.8.12.0001 e 0826305-43.2021.8.12.0001; **3.1.3.** Vara de Campo Grande - Execução Fiscal: autos nº 0936334-29.2022.8.12.0001, 0929847-14.2020.8.12.0001, 0903044-96.2017.8.12.0001, 0902176-55.2016.8.12.0001, 0931014-42.2015.8.12.0001, 0925478-89.2011.8.12.0001, 0914097-21.2010.8.12.0001 e 0905944-67.2008.8.12.0001; **3.1.4.** 1ª Vara Criminal: autos nº 0034632-10.2021.8.12.0001; **3.1.5.** 4ª Vara Cível: autos nº 0827613-17.2021.8.12.0001 e 0823865-74.2021.8.12.0001; **3.1.6.** 5ª Vara de Família e Sucessões: autos nº 0115427-91.2007.8.12.0001; **3.1.7.** 7ª Vara Cível: autos nº 0122386-49.2005.8.12.0001/01;

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Da participação na alienação: Para participar da alienação eletrônica os interessados deverão realizar cadastro prévio com pelo menos 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência da alienação, conforme instruções contidas em: www.selectleiloes.com.br; O cadastro é gratuito, sendo requisito indispensável para participar da alienação,



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);

4.2. 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 5 (cinco) dias contados da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, 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.

4.3. 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);

4.4. Da arrematação na modalidade parcelada: No caso de arrematação a prazo deverá ser realizado pagamento à vista de no mínimo 25% do valor da proposta, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, corrigindo-se as parcelas pelo IGP-M/FGV, além da garantia por hipoteca do próprio bem, conforme decisão de fl. 443 e art. 895 do CPC.

4.5. 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);

4.6. 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/termo de alienação 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);

4.7. 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;

4.8. 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. 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 tenham oportunidade de ofertar novos lances. Para que haja o encerramento da alienação, esta deverá permanecer por três minutos sem receber outra oferta. (art. 24 e art. 27 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.9. 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/alienação por iniciativa particular (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no alienação, aí incluída a comissão do leiloeiro (conforme art. 31 e art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.10. Do acordo, remissão e adjudicação: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.11. Da preferência aquisitiva: É reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º do CPC).



4.12. 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 os executados e terceiros interessados não possuam advogado constituído nos autos para intimação por publicação no Diário de Justiça e não sejam encontrados para intimação pessoal (art. 889 do CPC), ficam os mesmos ciente da realização da alienação 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.

Campo Grande - MS, 06 de março de 2025.

Maurício Sambugari Appolinário
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMS nº 48
(assinado por certificação digital)

ANDRADINA • SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708
1º andar, CEP 16900-022 • (18) 99782-1666

BELO HORIZONTE • MG

R. Rio Grande do Norte, 1560 - Sl. 608,
Savassi, CEP 30130-138 • (18) 99782-1666

CAMPO GRANDE • MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados
CEP 79020-250 • (67) 9968-8185

CURITIBA • PR

Av. 7 de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel
CEP 80240-000 • (18) 99782-1666