

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), Teruo Hato, CPF nº 015.357.268-06, **seu cônjuge, Ercilia Sanae Matubara**, ambos com endereço na Rua Hiran Pereira de Matos, 930, Vila Industrial, CEP 79840-130, Dourados-MS; **Akira Sunakozawa**, CPF nº 030.368.121-72, com endereço na Rua Emir Candia, 105, BNH II Plano, Dourados-MS; e demais interessados.

Dra. Larissa Ditzel Cordeiro Amaral, Juiz(a) 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 de **nº 0102489-61.2007.8.12.0002**, movido por **Ricardo Pedra Lourenço** e **Maurício Rodrigues Camuci** contra **Teruo Hato** e **Akira Sunakozawa**, 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 DÍVIDA: R\$ 146.082,97 (cento e quarenta e seis mil, oitenta e dois reais e noventa e sete centavos), atualizado até 06 de novembro de 2023, conforme cálculo de fls. 979-985 dos autos.

1. DATAS DOS LEILÕES

No **1º Leilão**, com **início** no dia **16 de abril de 2025** a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e **término** no dia **23 de abril 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 de avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, a partir do encerramento do 1º Leilão e com **término** no dia **29 de abril 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: A parte ideal de propriedade do executado Teruo Hato, incidente sobre 50% de um imóvel urbano sito à Rua Presidente Kenedy, 300, Vila Industrial, determinado por parte do quarteirão nº 115, na cidade de Dourados/MS. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 57.013 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS, possui área de 5.000,00 m² e as seguintes confrontações: ao norte, 50,00 metros com a Rua Presidente Kenedy; ao Sul, 50,00 metros com a Rua Waldomiro de Souza; ao Leste, 100,00 metros com parte da mesma quadra nº 115; ao Oeste, 100,00 metros com a Rua Ministro Maxwell. **Observações do oficial de justiça avaliador de fl.**

974 (avaliação homologada pelo juízo na decisão de fls. 986-988): "O imóvel contém construída uma casa em alvenaria, um sobrado residencial e embaixo do sobrado estão edificadas 3 salas comerciais em alvenaria com porta de vidro, barracão com estacionamento. A rua é asfaltada. Há no bairro infraestrutura de água e energia".

Demais observações constantes no parecer técnico de avaliação mercadológica trazido pelo executado às fls. 854-884: O imóvel é constituído por: a) construção térrea em alvenaria, contendo construção 539,00 m²; b) pavimento superior com 201,25 m²; c) Galpão coberto com telhas de Eternit 390,00 m²; d) 01 Sala comercial de 40,25 m²; e) Residencial de 90,00 m² nos fundos do terreno. Trata-se de uma área mista, com 1.216,61 m² de área construída, nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, acesso à internet, pavimentação asfáltica, posto de atendimento médico (PAM), SESI (sistema social da indústria) e hipermercados. O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, área comercial), com escolas de ensino fundamental, médio, supermercados, centros comerciais e postos de combustíveis.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), conforme avaliação datada de 07/07/2023, à fl. 974 dos autos.

2.2.1. VALOR ATUALIZADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.603.755,62 (dois milhões, seiscentos e três mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), conforme cálculo de atualização monetária pelo índice IGP-M (FGV) até 01/10/2024.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o(a) executado(a) Teruo Hato, conforme despacho datado de 08/02/2019, à fl. 793 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado aos autos, emitido em 22/02/2024 pela Prefeitura Municipal de Dourados/MS, no valor de R\$ 243.534,82.

Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 00.05.04.13.010.000. Código do imóvel: 47466.

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

- **Av. 03/57.013** - em 22/09/2011 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme decisão proferida em 19/09/2011 na ação nº 0804503-35.2011.8.12.0002, em trâmite 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movida por Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul contra Alziro Arnal Moreno e outros;

- **R. 04/57.013** - em 27/08/2014 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0811593-26.2013.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Município de Dourados contra Ercilia Sanae Matubara.

- **R. 05/57.013** - em 29/01/2018 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0808413-60.2017.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Município de Dourados contra Ercilia Sanae Matubara.

- **R. 06/57.013** - em 06/05/2019 - **PENHORA** - oriunda dos autos nº 0102489-61.2007.8.12.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Ricardo Pedra Lourenço e outro contra Teruo Hato e outro.

- **R. 07/57.013** - em 27/07/2021 - **ARRESTO** - extraído dos autos nº 0801907-63.2020.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Município de Dourados contra Ercilia Sanae Matubara.

- **R. 08/57.013** - em 27/04/2022 - **ARRESTO** - extraída dos autos nº 0801454-34.2021.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, movido por Município de Dourados contra Ercilia Sanae Matubara.

3. AÇÕES CÍVEIS EM NOME DA(A)(S) EXECUTADO(A)(S)

Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS juntada aos autos constam as seguintes ações em nome do(a) executado(a) **Teruo Hato**, CPF nº 015.357.268-06: Comarca de Dourados-MS: 2ª Vara Cível: Processo nº 0102489-61.2007.8.12.0002; 6ª Vara Cível: Processo nº 0804503-35.2011.8.12.0002 (anteriormente em trâmite na 3ª Vara Cível); 7ª Vara Cível: Processo nº 0801667-74.2020.8.12.0002. Conforme certidão do cartório distribuidor de feitos cíveis do TJMS juntada aos autos constam as seguintes ações em nome do(a) executado(a) **Akira Sunakozawa**, CPF nº 030.368.121-72: autos nº 0102489-61.2007.8.12.0002 em trâmite pela 2ª Vara Cível da comarca de Dourados-MS.

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, subrogam-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 irretroatável, 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;

4.09. 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 inclusão do bem em hasta, a comissão será quitada pelo devedor, no percentual de 5% do valor de alienação, 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;

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.

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, 14 de março de 2025.

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