

**7ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS)** e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Espólio de Célio Uemura e Rosa Setsu Kanomata Uemura**, representado por sua inventariante, a Sra. **Célia Kazumi Uemura Shinzato**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF sob nº 372.690.541-34, com endereço na Rua Marechal Floriano, nº 228, esquina com a Rua Alexandre Gusmão, bairro Vila Militar, na cidade de Ponta Porã/MS, CEP 79900-000; do **Credor Hipotecário, Caixa Econômica Federal**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305.0017-71; e demais interessados.

**Drª Patrícia Kelling Karloh**, Juíza de Direito da 7ª Vara do Juizado Especial da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos **autos de Cumprimento de Sentença nº 0809842-63.2016.8.12.0110**, movido por Condomínio Edifício Ana Regina contra Espólio Célio Uemura e outro, em trâmite perante este Juízo e Cartório, 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.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br), gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial designado, Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1º do Provimento CSM/TJMS nº. 375/2016) o bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

**DATAS DO LEILÃO:** No **1º Leilão** com início no dia **13/11/2019 às 17:00 horas** (horário local) e **término** no dia **20/11/2019, às 17:00 horas** (horário local), entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1º Leilão, **o 2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, e **término** no dia **03/12/2019, às 17:00 horas** (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% (sessenta por cento) do valor de avaliação**; considerado lance vil, conforme art. 891 do CPC.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 48.826,39 (quarenta e oito mil e oitocentos e vinte seis reais e trinta e nove centavos), atualizado até 06/09/2019, conforme planilha de cálculo à fl. 182/184 dos autos.

**RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) apartamento designado pelo nº 93 (noventa e três) e 01 (uma) respectiva vaga de garagem, do Edifício Ana Regina, situado na Rua José Antônio, nº 1540, bairro Centro, na cidade de Campo Grande/MS, registrado sob a matrícula nº 88.361 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS, com as seguintes divisas: começa no marco cravado no alinhamento predial da Rua José Antônio, seguindo rumo leste com

20,00 metros até um segundo marco, confrontando com quem de direito; daí segue rumo norte com 0,70 metros até um terceiro marco, confrontando com quem de direito; daí segue rumo leste com 20,00 metros até um quarto marco, confrontando com quem de direito; daí segue rumo norte com 29,30 metros até um quinto marco confrontando com quem de direito; daí segue rumo oeste com 40,00 metros até um sexto marco confrontando com quem de direito; e deste com 30,00 metros rumo sul, pelo alinhamento predial da Rua José Antônio, até o marco inicial. A unidade avaliada possui 95,96 m<sup>2</sup> (noventa e cinco metros e noventa e seis centímetros quadrados) de área privativa, detentor de apenas uma vaga na garagem, sendo o edifício antigo e pouco reformado.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), conforme auto de avaliação de fl. 147, datado de 25/01/2019.

**DÉBITOS:** Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: -  **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos à fl. 178/179, emitida em 04/09/2019 pela Prefeitura do Município de Campo Grande/MS, no valor de R\$ 12.792,73 (doze mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e três centavos) ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 5350061225 e devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS.

**ÔNUS:** Sobre o processo inexistente recurso pendente de julgamento. Constan os seguintes ônus na matrícula nº 88.361 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da cidade de Campo Grande/MS:

- **R.02/88.361**, em 08 de janeiro de 1984 – **HIPOTECA. Credor: Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0017-71; Devedor: Célio Uemura e sua esposa, Rosa Setsu Kanomata Uemura; Forma do Título: Contrato por instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial.** Valor: Cr\$ 15.000.000,00; Vencimento: 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, sendo de 192 (cento e noventa e duas) prestações. Garantia: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel a que se refere a matrícula.

- **R.03/88.361**, em 13 de janeiro de 1987 – **SEQUESTRO.** Mandado de sequestro nº 044/86-A, extraído dos autos da Ação de Sequestro de Bens nº 211/86- IX (antigo 118/86-IX), em trâmite pela 1ª Vara da Justiça Federal de 1ª Instância.

- **R.04/88.361**, em 06 de julho de 1994 – **ARRESTO.** Autor: Fazenda Nacional. Réu: Pontauto Ponta Porã Automóveis. Forma do Título: Mandado de arresto nº 314/94-0 dos autos de execução fiscal (carta precatória) nº 94.2327-8, em trâmite pela 3ª Vara da Seção Judiciária de Mato Grosso do Sul, em 10/04/1995.

- **R.05/88.361**, em 05 de junho de 1995 - **PENHORA**. Autor Fazenda Nacional. Réu: Pontauto Ponta Porã Automóveis. Forma do Título: Mandado de reforço de Penhora e avaliação de nº 158/95, autos nº 94.2337-8, em trâmite pela 3ª Vara da Seção Judiciária de Mato Grosso do Sul, em 10/04/1995.

- **R.06/88.361**, em 18 de outubro de 2017 - **PENHORA**. Credor: Condomínio Edifício Ana Regina, CNPJ/MF nº 15.579.097/0001-06. Devedores: Célio Uemura e seu cônjuge Rosa Setsu Kanomata, já qualificados. Forma do Título: Certidão para Registro de Penhora, expedida dos autos nº 0836066-79.2013.8.12.0001, em trâmite pela 14ª Vara Cível de Campo Grande/MS. Valor: R\$ 3.277,98 (três mil e duzentos e setenta e sete reais e noventa e oito centavos).

**R.07/88.361**, em 16 de agosto de 2018 - **PENHORA**. Credor: Condomínio Edifício Ana Regina. Devedor: Célio Uemura - Espólio, já qualificado. Forma do Título: Certidão de Inteiro Teor, expedida dos autos nº 0809842-63.2016.8.12.0110, em trâmite pela 7ª Vara do Juizado Especial de Campo Grande/MS. Valor: R\$ 30.577,80 (trinta mil e quinhentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos).

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Há nos autos, à fl. 181, certidão do cartório distribuidor de feitos, em nome de Célio Uemura, inscrito no CPF/MF: 201.403.551-20, a seguir descritas: Comarca de Campo Grande/MS: 14ª Vara Cível: Processo nº 0836066-79.2013.8.12.0001; 7ª Vara do Juizado Especial: Processo nº 0809842-63.2016.8.12.0110; Comarca de Ponta Porã/MS: 3ª Vara Cível: Processo nº 0003256-69.2009.8.12.0019.

#### CONDIÇÕES DE VENDA

**1. 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, parágrafo único, CTN);

**2. DO PAGAMENTO PARCELADO:** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do Código de Processo Civil;

**3. DO(S) BEM(NS)** O(s) bem(ns) será(ão) alienados 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. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**4. DOS DEPÓSITOS:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta-corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Empresa Marca Leilões, Intermediações e Negócios Ltda., portadora do CNPJ/MF 23.871.860/0001-04, Banco do Brasil, Agência Guaicurus, Agência nº. 2936-X, Conta Corrente nº. 48.686-8;

**5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE:** 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. nº 375/2016 CSM/TJMS); O arrematante somente será admitido na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do NCPC;

**6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS:** Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br). O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do NCPC (art. 13 e art. 14 do Prov. nº 375/2016 CSM/TJMS);

**7. 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 o encerramento do leilão, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. (arts. 24 e 27 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**8. DAS PENALIDADES:** Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do enunciado 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 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 (art. 23 da LEF). (art. 31 e art. 32 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS);

**9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATÇÃO:** Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito 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;

**10. DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (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 (art. 892, § 1º do CPC);

**11. DO ACORDO E DA REMISSÃO:** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 05% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial, ou débito/acordo, o que for menor, conforme enunciado do § 3º do art. 10 do Provimento nº. 379/2016 CSM/TJMS;

**12. DA COMISSÃO:** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. 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 (conforme art. 10 do Prov. nº 375/2016 - CSM/TJMS); **Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma;** Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, 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. nº 375/2016 - CSM/TJMS); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela 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 anteriormente a publicação do edital. A partir da abertura da coleta de lances para o 1º Pregão, se o exequente adjudicar o bem

penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

**13. DOS ESCLARECIMENTOS:** No escritório do Leiloeiro, o Sr. Marcelo Carneiro Bernardelli, sito à Rua General Odorico Quadros, nº 37, bairro Jardim dos Estados, na cidade de Campo Grande/MS, pelos fones (67) 4042-2179 e (67) 99987-1407, bem como pelo seguinte e-mail: **contato@marcaleiloes.com.br** e pelo site **www.marcaleiloes.com.br**.

Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização do leilão. 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.

Campo Grande/MS, 09 de setembro de 2019.

**Dr<sup>a</sup> Patrícia Kelling Karloh**  
Juiz(a) de Direito  
(*assinatura digital*)