



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0807080-10.2016.8.12.0002**

**Ação: Cumprimento de sentença - Despejo por Denúncia Vazia**

**Exequirente(s): Hideo Kobayashi e Maurício Rodrigues Camuci**

**Executado(s): Adriana Paula da Silva, Cleusa Florentino da Silva e José Aparecido da Silva**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **ADRIANA PAULA DA SILVA** (CPF: 000.368.251-07), seu cônjuge, se casada for, **JOSÉ APARECIDO DA SILVA** (CPF: 107.281.631-87), seu cônjuge e coexecutada **CLEUSA FLORENTINO DA SILVA** (CPF: 280.221.221-49), bem como dos credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DOURADOS** (CNPJ: 03.155.926/0001-44), **FRANCIS ZELINSKY FROES** (CPF: 840.235.891-87), e demais interessados, expedido na Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Pedido de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0807080-10.2016.8.12.0002 – Ordem nº 599/2016**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS**, requerida por **HIDEO KOBAYASHI** (CPF: 006.442.341-72), **MAURÍCIO RODRIGUES CAMUCI** (CPF: 356.358.001-49).

César de Souza Lima, Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1732, Dourados-MS - E-mail: dou-5vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCEMS sob nº 56 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DATAS DAS PRAÇAS:**

**1ª PRAÇA INÍCIO EM 30/09/2024 ÀS 10H:20MIN COM TÉRMINO EM 10/10/2024 ÀS 10H20MIN - HORÁRIO DE BRASÍLIA**

**2ª PRAÇA INÍCIO EM 10/10/2024 ÀS 10H21MIN COM TÉRMINO EM 21/10/2024 ÀS 10H20MIN - HORÁRIO DE BRASÍLIA**

**2) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO:** o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), devendo os lances ser feitos pela internet na **1ª PRAÇA**, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume/publicação no Diário da Justiça, **com término às 10h20min (horário de Brasília) do dia 10/10/2024**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem na 1ª Praça, seguir-se-á a **2ª PRAÇA** sem interrupção e **com término no dia 21/10/2024 às 10h20min (horário de Brasília)**, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). **1.1** – O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum; **1.2** – Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial 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 Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

**Observação:** Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80%





(oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

**3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um lote de terreno determinado pelo nº 11 (onze) da quadra 84 (oitenta e quatro), situado no loteamento denominado Jardim Água Boa, zona urbana da cidade de Dourados/MS, com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao sul - 12 metros com a Rua Josué Garcia Pires (antiga Rua W-11 – Conforme Av. 08); ao norte - 12 metros com o lote 21; ao leste - 30 metros com o lote 12; ao oeste - 30,00 metros com o lote 10. Conforme consta na Av. 08, o imóvel tem sua frente voltada para a Rua Josué Garcia Pires (antiga Rua W-11 conf. decreto lei 1137/1981), nº 875, lado ímpar, distante 54,00 metros da Rua Bela vista. **Contribuinte nº 00.04.41.32.170.000** (Conforme R. 09). **Matrícula nº 26.367 do CRI de Dourados/MS. 3.1. BENFEITORIAS:** Conforme consta na Av. 04, bem como no laudo de avaliação de fls. 610, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Josué Garcia Pires (antiga Rua W-11), nº 875, Jardim Água Boa, Dourados/MS. Sobre o terreno encontra-se edificado uma construção residencial em alvenaria, de padrão popular, com aproximadamente 136,00 m<sup>2</sup>, coberta de telha francesa e parte de telha fibrocimento, forro de madeira, piso cerâmico. A casa é composta de 03 (três) quartos, sala, cozinha, banheiro, varanda e garagem. O quintal é parcialmente calçado, com piso e contra-piso. A edificação encontra-se murado e em boas condições de uso e conservação. **3.2 ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 26367, conforme **R. 10 (22/07/2019)**, PENHORA em favor do MUNICÍPIO DE DOURADOS, Processo nº 0801445-43.2019.8.12.0002, 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS. **R. 11 (25/02/2021)**, PENHORA em favor de FRANCIS ZELINSKY FROES, Processo nº 0809113-70.2016.8.12.0002, 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS. **Av. 12 (22/11/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. **OBS:** Constam Débitos de  **IPTU/Dívida Ativa** no valor de **R\$ 9.352,52 (até 12/07/2024)**.

**4 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado março/2023 - Conforme fls. 610 dos autos.**

**5 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**6 – DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 108.196,59 (cento e oito mil e cento e noventa e seis reais e cinquenta e nove centavos), atualizado em 01.08.2023, conforme página p. 640-642 dos autos.

**7 - CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) corrigida pelo IGPM-FGV na data de publicação do edital, ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça) corrigida pelo valor da avaliação corrigida pelo IGPM-FGV na data de publicação do edital. Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/MS, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

**8 – PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, na subconta nº 730424 vinculado ao juízo do processo, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).



Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**9 - DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA:** A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA:** A partir da publicação do edital, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da praça/leilão, a homologação dependerá de comprovação do pagamento de comissão à gestora, no percentual de 5% sobre o valor do acordo. Na hipótese de pagamento, será de 5% sobre a dívida atualizada. A partir da publicação do edital, se a parte exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% em favor da empresa gestora.

**12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**13 - DA FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do



Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

**14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone (11)3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**16 – DISPOSIÇÕES FINAIS:** Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 16.1 – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. 16.2 – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. 16.3 – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 16.4 – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 16.5 – 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 (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 15.6 – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução com base nas normas do CPC/2024 e Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). 16.7 – 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 CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Ficam os executados **ADRIANA PAULA DA SILVA**, seu cônjuge, se casada for, **JOSÉ**



**APARECIDO DA SILVA**, seu cônjuge e coexecutada **CLEUSA FLORENTINO DA SILVA**, bem como os credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DOURADOS**, **FRANCIS ZELINSKY FROES** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como eventual(is), credor(es) hipotecário(s), credor(es) fiduciário(s) e promitente(s) comprador(es)/vendedor(es), se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, do CPC/2015), bem como da Penhora realizada em 03/08/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Silmara Silva de Souza, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 06 de setembro de 2024.

César de Souza Lima  
Juiz de Direito  
(assinado por certificação digital)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CESAR DE SOUZA LIMA. Liberado nos autos digitais por M278, em 10/09/2024 às 14:22:57. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0807080-10.2016.8.12.0002 e o código VxXaHd9X.*