



EDITAL DE LEILÃO

9ª Vara Cível 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), Sisika Mizioka, CPF/MF nº 345.386.238-49, representado por sua inventariante Olga Shizuko Mizioka Nakamura, CPF/MF nº 530.818.118-72, com endereço na Rua Euclides da Cunha, 349, apartamento 801, Jardim dos Estados, CEP 79020-230, Campo Grande - MS; da credora hipotecária, Beatris Maria Verdi, CPF/MF nº 209.393.020-04, com endereço na Rua Sebastião Lima, 230, Centro, CEP 79004-550, Campo Grande - MS; e demais interessados. Dr. Rafael Nogueira Cavalcante, Juiz Substituto de Direito da 9ª Vara Cível 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 0812194-64.2015.8.12.0001, movido por Condomínio Edifício San Raphael e outra contra Espólio de Sisika Mizioka, 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 EXEQUENDA: R\$ 232.872,15 (duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e setenta e dois reais e quinze centavos), atualizado até 08 de fevereiro 2024, conforme cálculo às fls. 235-243 dos autos, sujeito à futuras atualizações.

1. DATAS DOS LEILÕES

No 1º Leilão, com início no dia 25 de novembro de 2025 a partir das 15:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul) e término no dia 28 de novembro de 2025 a partir das 15:00 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 04 de dezembro de 2025 a partir das 15:00 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 50% do valor de avaliação (art. 891, § único do CPC e art. 25, § único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

2. RELAÇÃO DO(S) BEM(NS):

2.1. DESCRIÇÃO: Os direitos do Espólio de Sisika Mizioka sobre o imóvel designado por Apartamento nº 104 do Edifício San Raphael, situado na Rua Pernambuco, 774, esquina com a Rua José Antônio, edificado no lote de terreno determinado pelo nº 06 da quadra nº 01, da Vila Jardim Brasil, na cidade de Campo Grande - MS. Os referidos direitos são decorrentes do auto de arrematação juntado à fl. 21 destes autos, o qual é oriundo de arrematação pelo crédito anteriormente ocorrida nos autos nº 0008469-33.1997.8.12.0001/01. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 182.601 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - MS (Registro Anterior: matrícula nº 77.330, livro 02, ficha 01 em 18/08/1997). Conforme matrícula imobiliária, o dito apartamento possui a seguinte divisão: 01 sala de estar/jantar, 01 quarto, 01 banheiro, 01 apartamento c/ banheiro, 01 hall, 01 quarto de empregada, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro e 01 sacada, medindo 92,250 m² de área privativa, 51,488 m² de área comum, totalizando 143,72 m², área ideal de terreno de





30,00 m² equivalente à 4,17% do todo, confrontando-se: norte com o apartamento 102, sul com o lote n° 05, leste com o lote n° 07, oeste com o apartamento n° 103. O referido edifício está edificado em um lote com área de 720 m², dentro das seguintes divisas: medindo 20,00 metros de frente para a Rua José Antônio por 36,00 metros da frente aos fundos, limitando-se: Norte com a Rua Pernambuco; Sul com o lote n° 05; Leste com o lote n° 07; Oeste com a Rua José Antônio. Observações do Oficial de Justiça Avaliador referente à avaliação de fl. 212: “Descrição: a edificação residencial, em alvenaria, piso de cerâmica antiga (parcialmente danificado) e parte piso laminado de madeira (danificado), acabamento interno em reboco/tinta látex, esquadrias de madeira/metal, instalações elétricas (aparentando danos) e hidráulicas embutidas (aparentando danos). Inscrição imobiliária n° 05150140376. Ao exame visual externo, aparentando idade de 25 anos e má conservação. Divisão interna: 1 sala de estar/jantar, 1 quarto, 1 apartamento, 1 hall, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 quarto empregada, 1 área de serviço com banheiro e 1 varanda/sacada. MELHORIAS: Redes de água tratada, rede coletora de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas, telefone e asfalto”. Observações desta empresa gestora de leilões: O referido imóvel foi anteriormente objeto de arrematação pelo crédito pela atual parte executada, na data de 17/05/2005, nos autos n° 0008469-33.1997.8.12.0001 - Execução de Sentença, movido por Sisika Mizioka contra Elida Ferreira Mecchi, Everaldo Mecchi e Vera Celita Fonseca Arruda, oriundo da 16ª Vara Cível da comarca de Campo Grande - MS. O auto de arrematação encontra-se juntado à fl. 21 destes autos e fl. 355 daqueles autos. A carta de arrematação encontra-se juntada à fl. 379 daqueles autos. Não houve registro da carta de arrematação na matrícula imobiliária. Naquele processo houve impugnação à arrematação pela credora hipotecária. Conforme manifestação de fl. 199-202, o espólio executado informa que não possui a posse do imóvel, motivo pelo qual se recusou a assumir o encargo de fiel depositário do bem. O pedido foi deferido pelo juízo à fl. 218, nomeando-se como fiel depositário o síndico do condomínio.

2.2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme Auto de Avaliação, datado de 21/11/2022, à fl. 212 dos autos.

2.3. FIEL DEPOSITÁRIO: O(s) bem(ns) está(ão) depositado(s) com o condomínio exequente, representado por seu atual síndico, o Sr. Paulo Cezar Peron Palhano, CPF/MF n° 465.789.511- 72, conforme decisão às fls. 218-219 dos autos.

2.4. DÉBITOS: Há débitos de IPTU conforme demonstrativo juntado à fl. 232-234 dos autos, emitido em 02/07/2025 pela Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS, no valor de R\$ 197.704,54. Inscrição municipal: 5150140376. 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. 04/182.601 - em 16/11/1998 - HIPOTECA - em favor de Beatris Maria Verdi, CPF/MF n° 209.393.020-04; - AV. 05/182.601 - em 22/01/1999 - AVERBAÇÃO - A vista da escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada pelo 8º Ofício local em 09.10.98, L° 211, fls. 052, tendo como primeiros comparecentes: ELIDA FERREIRA MECCHI e s/m EVERALDO MECCHI e como segunda comparecentes BEATRIS MARIA VERDI, é feita a presente averbação para declarar que, não tendo eles primeiro comparecentes, pagos até a presente data nenhuma parcela das dívidas anteriormente confessadas, vinham pela presente escritura e na melhor forma de direito ADITAR e RETIFICAR as aludidas escrituras para que as dívidas ali confessadas e devidamente atualizadas, ficam assim constituídas: O VALOR DA DÍVIDA ATUAMENTE É DE R\$ 28.180,00 - que os primeiros comparecentes se compromete a pagar à segunda comparecente de uma só vez no dia 17 de dezembro de 1.998, representadas por duas notas promissórias, sendo



uma no valor de R\$ 14.175,00 e outra no valor de R\$ 14.005,00 emitidas pelos primeiros comparecentes em favor da segunda comparecente, as quais ficam vinculadas à presente escritura para todos os - fins e efeitos de direito. Que, Aditadas e Ratificadas as aludidas escrituras nos itens acima mencionados, ratificam-nas em todas as suas demais - cláusulas e condições, ficando esta fazendo parte integrante e inseparável daquelas para todos os fins e efeitos legais, permanecendo inalterada a garantia de primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros constituída sobre o imóvel a que se refere esta matrícula.

- R. 06/182.601 - em 29/11/2000 - PENHORA - oriunda dos autos nº 0008469-33.1997.8.12.0001/01 (anteriormente autos nº 001.97.008469-8/00001), em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Sisika Mizioka contra Vera Celita Fonseca Arruda;

- R. 07/182.601 - em 16/03/2022 - PENHORA - oriunda dos autos nº 0016119-97.1998.8.12.0001, atualmente em trâmite na 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - MS, movido por Tereza Tocie Aguenta Arakaki contra Everaldo Mechi;

3. AÇÕES CÍVEIS 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) Sisika Mizioka, CPF/MF nº 345.386.238-49: 3.1. Comarca de Campo Grande/MS: 3.1.1. 9ª Vara Cível: autos nº 0812194-64.2015.8.12.0001. Conforme consulta ao E-SAJ TJMS constam as seguintes ações em nome do proprietário do imóvel constante na matrícula imobiliária, Everaldo Mecchi, CPF/MF nº 024.712.801-53: 3.2.1. 2ª Vara de Execução de Título extrajudicial, Embargos e demais Incidentes: 0016119-97.1998.8.12.0001; 3.2.2. 5ª Vara Cível: 0063121-58.2001.8.12.0001; 3.2.3. 16ª Vara Cível: 0008469-33.1997.8.12.0001 e 008469-33.1997.8.12.0001 (01); 3.2.4. 1ª Vara de Sucessões: 0837043-90.2021.8.12.0001; 3.2.5. 2ª Vara de Sucessões: 0848228-23.2024.8.12.0001

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.

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: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição 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 hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 do CPC);

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 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 conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação 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);

4.9. 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;

4.10. 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); 4.11. 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);

4.12. Do acordo e da remissão: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remissão após a realização da alienação, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da alienação (art. 10, § 3º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.13. 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. Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência abordada no art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 10, § 1º do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016);

4.14. 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).

4.15. 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.

Campo Grande - MS, 21 de outubro de 2025.

Dr. Marcel Henry Batista de Arruda

Juiz de Direito

(assinado por certificação digital)