



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Autos: 0122386-49.2005.8.12.0001/01

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente(s): Condomínio Parque Residencial Sevilha

Executado(s): 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.

Prazo 20 dias. A Dra. Gabriela Müller Junqueira, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da Lei (...) etc. Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. **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. DATA DA ALIENAÇÃO

A publicação da alienação particular na rede mundial de computadores, com respectiva abertura de link para recepção de propostas de compra, bem como, a republicação de anúncios publicitários nos demais canais de divulgação, ocorreram no dia **17 de novembro de 2025** e a alienação ocorrerá no dia **17 de dezembro de 2025**, com encerramento a partir das 14:00 horas (horário de Mato Grosso do Sul), **por valor igual ou superior a 70% 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 por 30,00 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: Averbção 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

Modelo 504854 -M15028 -

Endereço: Rua da Paz, nº 14, Jardim dos Estados - 3º andar - Bloco I - CEP 79002-919, Fone: 3317-3381, Campo Grande-MS - E-mail: cgr-7vciv@tjms.jus.br



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. Eu, Veronica Aparecida Ferreira Pereira dos Santos, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi. Campo Grande (MS), 18 de novembro de 2025.

Gabriela Müller Junqueira
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)