



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

Importante: Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília (DF).

Edital de 1ª e 2ª Leilão de bem imóvel expedidos nos autos de Execução por Quantia Certa nº 0105736-84.2006.8.12.0002 para intimação do Espólio de Mário Matsunaga (CPF Nº 147.100.058-34) por seu inventariante João Matsunaga (CPF Nº 390.171.501-06), do depositário do bem imóvel: João Matsunaga (CPF Nº 390.171.501-06) e demais interessados.

A Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS, Daniela Vieira Tardin, na forma da lei, Faz Saber que, com base o artigo 880 e seguintes do NCPC e conforme regulamentado pelo Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, por meio do portal [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br), o leiloeiro público oficial nomeado, o Senhor Ilto Antonio Martins leva a público o pregão de venda e arrematação do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital. No 1º Leilão, com início no primeiro dia útil subsequente ao da certidão de afixação do Edital no lugar de costume, às 15 horas (14 horas no horário local) e término no dia 24 de julho de 2019, às 15 horas (14 horas no horário local), 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 da avaliação do bem imóvel no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no dia 06 de agosto de 2019, às 15 horas (14 horas no horário local), ocasião em que o bem será entregue a quem der o maior lance, não se aceitando seja ele inferior a 60% do valor de avaliação. (artigo 25 Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). Descrição do Bem: 01 (Um) imóvel designado por área 01 desmembrado por lote 24 (vinte e quatro), da quadra 56 (cinquenta e seis), situado no Núcleo Colonial de Dourados, zona rural do Distrito de Vila Vargas, neste município, medindo 15 hs.(quinze hectares), dentro do seguinte roteiro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M01 de coordenadas N 7.547.160,045 m e E 746.471.095 m; deste, segue confrontando com Porfirio Ramos com o azimute e distância: 51º17'29" e 1.197,38 metros até o vértice M02, deste, segue dividindo com Tomotaka Noda com o azimute 141º15'24" e 125,00 metros até o vértice M03, deste, segue confrontando com João Ferreira Leite com os seguintes azimutes e distância: 231º17'29" e distância de 388,34 metros até o vértice M04; 231º17'29" e distância de 807,91 metros até o vértice M07, deste segue confrontando pela margem da BR 163 com o azimute de 320º44'06" e distância de 125,00 metros até o vértice M01, ponto inicial do presente roteiro. Confrontação: ao norte -Porfirio Ramos; ao sul – João Ferreira Leite; ao leste – Tomotaka Noda; ao oeste – BR 163 – tudo em conformidade ao memorial descritivo e planta devidamente assinado por Helio Guiso CREA 1001- MS Cod.cred AG5 ART Nº 914659/2006 – Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 913.065.025.186-9. Área total 15,000 – mod. Rural 16,1290 – mod. Rural 0,93 – mod. Fiscal 30,0 – n mod. Fical 0,500 –FMP 2,00 – Certidão negativa de imóvel rural NIRF 2.329.821-9, conforme matrícula de nº 77203 do CRI de Dourados – MS, fls. 407 e 408 dos autos.



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

**Avaliação:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), conforme reavaliação de f. 357 dos autos. Ônus sobre o bem imóvel a ser leiloado: Constatam ônus sobre o bem imóvel, matrícula sob nº 77203 Comarca de Dourados/MS, a saber: Av. 02-77.203, 25 de agosto de 2006. De conformidade com a escritura pública de desmembramento e divisão amigável lavrada as fls. 006 livro 396 das notas do cartório do 1º Ofício de Dourados – MS, solicitado a Averbação da Existência da Reserva Legal de 20% (vinte por cento) no imóvel, onde não é permitido o corte raso ou destinado a reposição florestal, na conformidade das leis nº 4771 de 15.09.65 e 7803 de 18.07.89 de cujo teor e sanções tem o proprietário pleno conhecimento; R. 03-77.203, 25 de agosto de 2006. De conformidade com a escritura pública de desmembramento e divisão amigável lavrada as fls. 006 livro 396 das notas do cartório do 1º Ofício de Dourados – MS, os proprietários de comum acordo resolvem proceder a Divisão Amigável, para que cada um fique com a sua área certa e determinada de seus imóveis, ficando portanto o imóvel objeto dessa matrícula pertencendo ao condômino: Mário Matsunaga; Registro. 07-77.203, 06 de março de 2015. Registro de Penhora, lavrado aos 07 de novembro de 2014, autos nº 0105736-84.2006.8.12.0002, Processo de Execução, em que BJD Direitos Creditórios S/S Ltda move em face de Espólio de Mário Matsunaga e Outro, referente a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados – MS. Registro. 09-77.203, 18 de dezembro de 2018. Registro de Penhora, expedido em 21 de novembro de 2018, autos nº 0800167-09.2013.8.12.0037, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que Cerealista Pipaporã Ltda move em face de Mário Matsunaga, pela Vara Única da Comarca de Itaporã MS, conforme Matrícula Imobiliária de fls. 407 e 408 dos autos. Débitos de Impostos: Sobre o imóvel, Matrícula Imobiliária sob nº 77.203, NIRF: 2.329,821-9, não há pendências junto à Receita Federal relativas a débitos e tributos federais e na dívida ativa da União, porém, caso houver, estes ficam sub-rogados no preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o arrematante. **Ações cíveis em nome do executado:** há registros de Distribuição de Feitos Cíveis em nome do executado, a saber: 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0000332-59.1997.8.12.0002. Ação: Processo de Execução. Assunto: Liquidação/Cumprimento/Execução. Data: 31/01/1997. Autor: Banco do Brasil S/A; 6ª Vara Cível



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

Comarca de Dourados (MS). Processo: 0000605-42.2014.8.12.0002. Ação: Carta Precatória Cível. Assunto: Citação. Data: 17/01/2014. Exequente: Cerealista Piraporã Ltda; 3ª Vara Cível Comarca de Dourados (MS). Processo: 0010512-22.2006.8.12.0002. Ação: Execução de Título Extrajudicial. Assunto: Liquidação/Cumprimento/Execução. Data: 20/09/2006. Exequente: Banco Sistema S/A; 6ª Vara Cível Comarca de Dourados (MS). Processo: 0012744-21.2017.8.12.0002. Ação: Carta Precatória Cível. Assunto: Citação. Data: 14/11/2017. Exequente: Cerealista Piraporã Ltda; 5ª Vara Cível Comarca de Dourados (MS). Processo: 0102319-26.2006.8.12.0002. Ação: Cumprimento de Sentença. Assunto: Liquidação/Cumprimento/Execução. Data: 27/07/2006. Exequente: Soubhia e CIA Ltda. 4ª Vara Cível Comarca de Dourados (MS). Processo: 0105736-84.2006.8.12.0002. Ação: Processo de Execução. Assunto: Liquidação/Cumprimento/Execução. Data: 05/12/2006. Exequente: BJD Direitos Creditórios S/S Ltda. 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Dourados (MS). Processo: 0800191-79.2012.8.12.0002. Ação: Arrolamento Sumário. Assunto: Inventário e Partilha. Data: 13/01/2012. Inventariante: João Matsunaga; 3ª Vara Cível Comarca de Dourados (MS). Processo: 0805078-43.2011.8.12.0002. Ação: Cumprimento de sentença. Assunto: Honorários Advocatícios. Data: 05/09/2011. Requerente: Dálvio Tschinkel, conforme certidões de f. 413 dos autos. Estado do bem imóvel: O imóvel se acha com o depositário, Sr. João Matsunaga, no endereço: área 01, desmembrada por lote 24, da quadra 56, situado no Núcleo Colonial de Dourados-MS, zona rural do Distrito Vila Vargas e sua entrega dar-se-á por intermédio de Oficial de Justiça. Condições de venda: 1) O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se acha(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do pregão (artigo 18 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 2) O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supraindicados; 3) Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro pregão seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá até o seu fechamento no dia e hora previsto neste Edital (artigo 25 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 4) Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 25,



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

Parágrafo único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 5) Para que haja o encerramento do leilão este deverá permanecer por 3 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance durante os 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, contados da última oferta, e assim sucessivamente, até a permanência por 3 (três) minutos sem receber outra oferta, quando se encerrará o pregão (artigo 24 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 6) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br) e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (artigo 27, Parágrafo Único do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 7) Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; 8) A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga diretamente, por depósito bancário. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo da executada. (artigo 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 8.1) se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda do bem, poderão ser deduzidas do produto da arrematação (Art. 10, § 4º do Prov. n. 375/2016 - CSM/TJMS); 9) Homologado o lance vencedor, o sistema Via Leilões emitirá guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo do processo (artigo 28 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016); 10) O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892), salvo disposição judicial diversa. 11) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pela juíza, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (artigo 30 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS). 12) Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (artigo 31 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); 13) O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado à novo leilão à custa do exequente (artigo 892, parágrafo 1º, do NCPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente, fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro; 14) O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar a juíza do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul – PJMS 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 (§ 2º, artigo 23 da LEF e artigo 32 do Provimento nº 375/2016 - CSM/TJMS); 15) Eventuais 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 (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional); 16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*ad corpus*” (artigo 500, § 3º, do Código Civil) não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; 17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is); 18) Desfeita a arrematação pela Juíza, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos a este os valores pagos relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; 19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham ser julgados procedentes os



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 e seus incisos, do Novo Código de Processo Civil; 20) Havendo oposição de Embargos à Arrematação, a Juíza da execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) móvel(is) até a decisão final do recurso; 21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) móvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) móvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “Carta de Arrematação”; 22) As demais condições obedecerão ao que dispõe o Novo Código de Processo Civil, o Provimento CSM/TJMS nº 375/2016 e os artigos 335 e 358 do Código Penal. Leilão Eletrônico: O leilão será realizado pelo leiloeiro público oficial, o Senhor Ilto Antônio Martins, Matrícula nº 12 da JUCEMS, de forma integralmente eletrônica pela gestora Absolutta em Gestão de Ativos Eireli - EPP, por intermédio do portal [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br). Pagamento e Recibo e Arrematação: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(o) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela Via Leilões (obtida diretamente no site [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do leiloeiro através do pagamento de boleto na rede bancária, ou por transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta-corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Absolutta em Gestão de Ativos Eireli -EPP, CNPJ 17.533.268/0001-91, Banco 104 - Caixa Econômica Federal, Agência 1464, Conta-Corrente nº 2936-0. 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 caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe o artigo 896, incisos I e II e seus parágrafos do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo





**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

895, §7º do CPC. Observações: 1) Em até 5 horas após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento). 2) O arrematante deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento ao cartório judicial, por meio de petição. 3) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Adjudicação: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro. Remição da execução: Se a executada, após a abertura da coleta de lances para o primeiro pregão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento até a data e hora designadas para o leilão, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do pagamento, devida ao leiloeiro. Acordo: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica a executada obrigada a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, devida ao leiloeiro. Dúvidas e esclarecimentos: pessoalmente perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, situada na Av. Presidente Vargas, nº 210, Centro, CEP 79804-030, Dourados (MS), ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alagoas, 396, 10º andar, Sala 1006, Condomínio Atrium Corporate – Jardim dos Estados, CEP: 79020-120, cidade de Campo Grande/MS, ou ainda, pelos telefones (067) 3321-7262, (067) 3026-7263 ou (067) 3026-9999, e-mail: [sac@vialeiloes.com.br](mailto:sac@vialeiloes.com.br), [ilto@vialeiloes.com.br](mailto:ilto@vialeiloes.com.br) e no site [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br). Todas as condições e regras deste leilão encontram-se disponíveis no portal [www.vialeiloes.com.br](http://www.vialeiloes.com.br). Ficam: o executado, por seu representante legal, o depositário do bem imóvel e demais interessados intimados das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Dourados**  
**4ª Vara Cível**

da lei. Dourados (MS), 11 de junho de 2019. Eu, Helena Lúcia de L. Pael Konrath, analista judiciário, digitei. Eu, Benigna Louveira, escrivã, conferi e assino digitalmente.