



**EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL**

**Autos: 0806003-05.2012.8.12.0002**

**Ação: Cumprimento de sentença - Causas Supervenientes à Sentença**

**Exequente(s): Roberto Hideiki Guima**

**Executado(s): Nova Grãos Comércio de Cereais Ltda.**

Dra. DANIELA VIEIRA TARDIN, Juiz(a) de Direito em substituição da 3ª Vara Cível, da comarca de Dourados (MS), com endereço Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber a todos que haverá o início do 1º (primeiro) Leilão a partir da data da afixação do Edital de Leilão em local de costume ou da sua publicação, com encerramento no dia **24/07/2026 às 13:00 horas**, não havendo licitante prosseguirá a captação de lances para o 2º (segundo) Leilão, até o dia **24/07/2026, com encerramento às 15:00 horas**, será(ão) levado(s) a Leilão, na modalidade **ELETRÔNICA**, através da internet, por meio do site [www.cidafixerleiloes.com.br](http://www.cidafixerleiloes.com.br), a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Aparecida Maria Fixer, devidamente inscrita na JUCEMS sob n.º 16/2008, o bem descrito abaixo, consoante determinação constante dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** n.º **0806003-05.2012.8.12.0002** que **ROBERTO HIDEIKI GUIMA** (CPF: **272.469.571-20**) promove contra **NOVA GRÃOS COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA. (CNPJ: 04.876.006/0002-88)**.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01** Um imóvel determinado por parte do lote n.º 01, da quadra 25, situado na Rua Monte Castelo, s/n.º, no Jardim São Pedro, zona urbana de Dourados/MS, com área de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontação: ao Norte, 10,00 metros, com a Rua Monte Castelo; ao Sul, 10,00 metros, com o lote 02; ao Leste, 12,00 metros, com o lote 04 e, ao Oeste, 12,00 metros, com o lote 01. **Benfeitorias.:** Uma construção residencial em madeira, antiga, coberta com telhas de barro modelo francesa, piso cerâmico, desgastado, terreno murado, com grade metálica na frente, servido de asfalto, rede elétrica, rede de água. **Obs.:** Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções, na matrícula imobiliária consta o registro de uma construção com uma área de 38,00m², caberá ao arrematante possível regularização. Imóvel com Código sob n.º 26462 e matriculado sob n.º 18.830 no Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

**AValiação:** R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), em 09 de agosto de 2022.

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais).

**02)** Um terreno determinado pelo lote n.º 04, da quadra n.º 25, situada Rua Monte Castelo, n.º 1772, no loteamento denominado Jardim São Pedro, perímetro urbano de Dourados/MS, medindo a área de 432,00m² (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontação: ao Norte, 12,00 metros, com a Rua Monte Castelo; ao Sul, 12,00 metros, com terreno de Osvaldo Thereza; ao Leste, 36,00 metros, com o lote 05, ao poente 36,00 metros com os lotes 01, 02 e 03. **Benfeitorias.:** Uma pequena construção lateral, salão comercial, sendo construído (inacabado), em alvenaria, terreno todo murado, com grade metálica na frente, servido de rede elétrica, asfalto, rede de água. **Obs.:** Conforme consta no laudo de avaliação, o imóvel possui construções. Referidas benfeitorias não constam registrado na matrícula imobiliária. Imóvel com Código sob n.º 26463 e matriculado sob n.º 70.057 no Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

**AValiação:** R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), em 09 de agosto de 2022.

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais).

**AValiação TOTAL DOS BENS:** R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), em 09 de agosto de 2022.

**LANCE MÍNIMO TOTAL 2º LEILÃO:** R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais).

**LOCALIZAÇÃO DO BEM: 01 e 02)** Conforme descrição acima.

**DEPOSITÁRIO: 01 e 02)** NOVA GRÃOS COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA., Rua Monte Castelo, n.º 1759, Jardim São Pedro, Dourados/MS, e/ou Rua Izaat Bussuan, n.º 2556, Cohafaba II Plano, Dourados/MS.

**ÔNUS: 01)** Penhora nos autos n.º 0004451-41.2007.4.03.6002 (2007.60.02.004451-8), em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Dourados/MS; Arresto nos autos n.º 2009.60.02.000172-3, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos 0811923-57.2012.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0806004-87.2012.8.12.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0808571-18.2017.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0800401-86.2019.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0810489-52.2020.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.; **02)** Penhora nos autos n.º 0004451-41.2007.4.03.6002 (2007.60.02.004451-8), em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0806004-87.2012.8.12.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0808574-70.2017.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Penhora nos autos n.º 0800127-25.2019.8.12.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

Modelo 504854 -M3788 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, n.º 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br





**DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS: Item 01)** Débitos na Prefeitura no valor de R\$ 7.291,00 (sete mil, duzentos e noventa e um reais), consultado em 28/04/2026.; **Item 02)** Débitos na Prefeitura, no valor de R\$ 33.661,98 (trinta e três mil, seiscentos e sessenta e um reais e noventa e oito centavos), consultado em 28/04/2026.

**CONSTAM AÇÕES CÍVEIS DISTRIBUÍDAS EM NOME DA EXECUTADA NOVA GRÃOS COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA.:** Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0600005-11.2010.8.12.0002 (002.10.600005-7), em favor do LJ Corretora de Cereais LTDA., em trâmite na 5ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações de Dourados/MS; Ação de Cumprimento de Sentença nos autos nº 0808265-15.2018.8.12.0002 (julgado), em favor de Erci Fernandes Amaro, em trâmite na 3ª Vara Cível de Dourados/MS.

**DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 236.940,58 (duzentos e trinta e seis mil, novecentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos), em 01 de fevereiro de 2017.

\*\* Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Para o caso de arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do próprio lance, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelo arrematante através de depósito na conta desta Leiloeira **APARECIDA MARIA FIXER (CPF: 642.450.479-68), Banco do Brasil, AG: 1873-2, Conta: 40.040-8;** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, será devida pela parte Executada ao leiloeiro público, comissão na forma estabelecida acima, consoante previsto no art. 10, § 3º do Provimento nº 375/2016, do TJMS, com sua nova redação dada pelo Provimento-CSM nº 400 de dezembro/2017. No caso de acordo homologado ou remição após a inclusão do bem em leilão, a Leiloeira faz jus à comissão 5% (cinco por cento) a cargo do devedor. O valor atribuído ao bem poderá ser corrigido monetariamente até a data do(a) leilão seguindo o mesmo rumo dado ao débito cobrado.

O recebimento de lances será imediatamente após a comunicação da afiação do edital no átrio do fórum, nos termos do artigo 21, inciso V, do Provimento 375/2016, do Conselho Superior da Magistratura.

**Em primeiro leilão,** o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada e, não ocorrendo a venda na primeira data agendada, seguir-se-á o **segundo leilão**, conforme data supra mencionada, cuja arrematação, nesta hipótese, ocorrerá em favor daquele que maior ofertar (art. 891 do CPC), cujo lance, para ser homologado, não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação.

**PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC:** Havendo interesse na aquisição do(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações, cumpra-se o artigo 895 e §§ do CPC, atentando-se que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, do CPC).

Para pagamento parcelado, o valor deve ser de 100% (cem por cento) da avaliação, com 50% (cinquenta por cento) do valor à vista, e o saldo remanescente em até 10 (dez) prestações mensais, sujeitas à correção monetária pelo IGP-M, mediante caução real, e hipoteca do próprio bem quando se tratar de imóveis.

**Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remisso;

**OBS. Sobre direito de preferência:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lances, exclusivamente pela Internet através do site [www.cidafixerleiloes.com.br](http://www.cidafixerleiloes.com.br), a partir da data de início da captação dos lances, até seu encerramento, conforme previsto neste edital, devendo para tanto o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência da data agendada para realização do leilão.

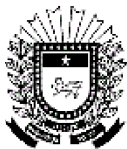
Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Caso não seja apresentada a documentação solicitada, o parcelamento poderá não ser autorizado.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

#### REQUISITOS MÍNIMOS DO SISTEMA PARA PARTICIPAR DO LEILÃO ATRAVÉS DO SITE:

- Conexão dedicada de no mínimo 1Mbps (com áudio e vídeo);
- Computador ou dispositivo com no mínimo 1 GB de memória reservado só para o navegador;
- Navegador com as últimas atualizações, podendo ser Chrome, Firefox, Edge ou Safari.

Para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem o final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Dourados  
3ª Vara Cível

fls. 1198

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado por e-mail de que terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os respectivos depósitos. Um relativo ao lance ofertado e o outro correspondente a comissão da Leiloeira, estipulado, como dito, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem.

Não sendo efetuado o depósito, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à sua apreciação, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido seja, no mínimo, de valor igual à avaliação, se na primeira data ou, de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, se na segunda, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Novo Código de Processo Civil.

De acordo com o art. 32 do Provimento nº. 375/2016 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Mato Grosso do Sul, 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 – 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 da Leiloeira (art. 23 da LEF).

O auto de arrematação será emitido pela(s) Leiloeira(s) que assinará juntamente com o Juiz, ficando dispensada as demais assinaturas referidas no artigo 903 e artigo 30 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016. Haja vista que, conforme ofício-circular nº. 126.664.075.0034/2017, a assinatura do arrematante não será obrigatória em se tratando de leilão eletrônico, para tanto, deverá o arrematante outorgar poderes à Leiloeira oficial para fazê-lo em seu nome.

Aos interessados em arrematar bens que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, parágrafo único, CTN).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos necessários para imissão na posse do(s) bem(ns) e relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), cujos atos só serão permitidos após a expedição da respectiva carta de arrematação ou ordem de entrega.

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

A Leiloeira Pública Oficial não se enquadra na condição de fornecedora, intermediadora, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefones 0800-707-9339. O presente edital estará disponível na íntegra através dos sítios [www.cidafixerleiloes.com.br](http://www.cidafixerleiloes.com.br). Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à central, através do link "Fale Conosco", ou diretamente pelo endereço contato@cidafixerleiloes.com.br.

**INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o executado **NOVA GRÃOS COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA. (CNPJ: 04.876.006/0001-88)** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is); **bem como eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado**, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/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 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. A Leiloeira, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente

Modelo 504854 -M3788 -

Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 210, prédio anexo, Centro - CEP 79804-030, Fone: (67) 3902-1758, Dourados-MS - E-mail: dou-3vciv@tjms.jus.br



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Dourados  
3ª Vara Cível

fls. 1199

edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887. Dourados/MS, 29 de abril de 2026. E pra que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Nathalie Mattos Garcia Calves, Escrivão/Chefe de Cartório, conferi-o e o subscrevi. Dourados (MS), 15 de maio de 2026.

Daniela Vieira Tardin  
Juiz(a) de Direito em subst.  
(assinado por certificação digital)