24/09/2025

Número: **5001082-66.2020.8.13.0446**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Nepomuceno**
Última distribuição : **18/12/2020**
Valor da causa: **R$ 23.100,00**
Assuntos: **Propriedade**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
IZAIAS DONIZETTI VENANCIO (REQUERENTE)	
	MARIA ANGELICA COSTA (ADVOGADO)
BRENDON SILVA PIMENTA (REQUERIDO(A))	
	LUIZ HENRIQUE FERNANDES SANTANA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10541222967	17/09/2025 16:20	Edital leilão - 5001082	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Brendon Silva Pimenta - CPF nº 105.941.256-00,** dos coproprietários **Antônio Cruz Bento - CPF nº 342.012.896-72**, seu cônjuge **Antônia de Oliveira Cruz Bento - CPF nº 352.320.136-53**; **Gracil Pereira de Oliveira Cardoso - CPF nº 538.115.006-78**, seu cônjuge **Sebastião Cardoso - CPF nº 353.846.706-49**; **Maria Aparecida de Oliveira Barbosa - CPF nº 559.231.786-72**, seu cônjuge **Antônio Carlos Barbosa - CPF nº 323.922.146-20; Dionice Pereira de Oliveira Abreu - CPF nº 465.466.266-91**, seu cônjuge **Antônio José de Abreu - CPF nº 451.222.536-68**; **José de Oliveira - CPF nº 258.257.716-20,** seu cônjuge **Maria José Faquim de Oliveira - CPF nº 072.665.546-59**; **Cristovão Guilherme Aparecido de Oliveira - CPF nº 064.017.666-62**, seu cônjuge **Cinthia Aline Rosse da Silva Oliveira - CPF nº 093.347.536-50**; **Samuel Davi de Oliveira - CPF nº 067.758.576-40**, seu cônjuge **Maria José Spuri de Oliveira - CPF nº 559.231.196-68**; **Ana Maria de Oliveira e Silva - CPF nº 856.887.036-87**, seu cônjuge **José Vitor da Silva - CPF nº 878.189.226-87**; **João Vitor Aparecido de Oliveira - CPF nº 027.785.596-98**, seu cônjuge **Maria Aparecida dos Reis Oliveira - CPF nº 036.640.626-47**; **Verônica de Oliveira Tonetti - CPF nº 890.372.196-91**, seu cônjuge **Franciscarlos Nascimento Ávila Pereira - CPF nº 926.921.926-72**; **Olivia Alvina Oliveira Tonetti - CPF nº 972.080.516-15**; **Vera Oliveira Pimenta – CPF nº 575.745.886-00**; **Zilda de Oliveira Pimenta Pereira – CPF nº 643.862.318-04**, seu cônjuge **José Pereira – CPF nº 368.291.888-49**; **Maria Pimenta Nogueira – CPF nº 032.114.356-62**, seu cônjuge **Gilberto Nogueira – CPF nº 323.573-036-20**; **Odete de Oliveira Pimenta Silva – CPF nº 575.745.296-04**, seu cônjuge **Vitor Lélis da Silva – CPF nº 891.619.986-72**; **Adilson Flávio Pimenta – CPF nº 047.571.126-29**, seu cônjuge **Dayane de Paula Leite Pimenta – CPF nº 344.898.168-04**; **Aline Tavares Pimenta Bichaco – CPF nº 072.757.696-89**, seu cônjuge **João Marques Bichaco – CPF nº 041.682.976-75** e demais interessados**,** extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **Izaías Donizetti Venâncio, processo nº 5001082-66.2020.8.13.0446.**

O Dr. Sérgio Luiz Maia, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.mouzarbastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 30 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 30 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 30 DE OUTUBRO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem

mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor da avaliação** (Art. 891**,** § único do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de um imóvel rural correspondente a 1/15 de 25% de uma área de 5,00ha, local denominado de "Areias ou Cafundó", no Município de Nepomuceno/MG. O imóvel possui área de pastagens e sem benfeitorias. Registro Anterior nº 13.335. O imóvel está matriculado sob o nº 5.642, folha 142, livro º 2-Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG. CAR nº MG - 3144607-D4B74EAED0F4233A7C1E0B1477AC60A; INCRA: 434.205.005. Reserva legal: 1,33,42ha.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID 10389069100- Pág. 3, 07 de fevereiro de 2025.

OBSERVAÇÃO: O Auto de Penhora e Avaliação de ID 10389069100, foi retificado por um novo termo de penhora de ID 10516537298, corrigindo-se o erro material referente à cota parte de propriedade do executado sobre o imóvel, conforme Despacho de ID 10502081395 – Pág. 1 de 24 de julho de 2025.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado não constam ônus.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$16.451,22 (dezesseis mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte e dois centavos),** conforme Cálculos Judiciais Simplificados anexados ao ID 10446797355 - Págs. 1/2, atualizados até dia 09 de maio de 2025.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:
1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontra-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);
2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
3) não havendo lanço superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

4) em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a **50% do valor da avaliação (Art. 891 do CPC);**
5) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
6) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
8) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos diretamente;
9) com a aceitação do lanço, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;
10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ).
11) o auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, salvo se permitido na modalidade de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;(art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ);
12) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;
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 a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;
14) 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 (CTN, art. 130, parágrafo único);
15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá 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, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 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 pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e 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 irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;
20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro**, Sr. Mouzar Baston Filho**, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1125.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir os bens penhorados em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja considerado vil.
2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**

3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

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) 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.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 2% (dois por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento 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(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) do valor da avaliação.

DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG, situada na Avenida Monsenhor Luiz de Gonzaga, 22, Centro - CEP:37250-000, na cidade de Nepomuceno/MG, e E-mail: npo1secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, os coproprietários e seus respectivos cônjuges e demais interessados, **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Nepomuceno/MG, 17 de setembro de 2025.

SÉRGIO LUIZ MAIA

JUIZ DE DIREITO