13/06/2025

Número: **5002261-71.2024.8.13.0324**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá**
Última distribuição : **14/03/2024**
Valor da causa: **R$ 62.700,00**
Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo, Condomínio**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
SANDRA MARINA DOS REIS (REQUERENTE)	
	EDNEIA ALMEIDA DA SILVA (ADVOGADO) ANELISA DE FREITAS VIANA (ADVOGADO)
CARLOS EDUARDO DOS REIS (RÉU/RÉ)	
	GABRIEL DA SILVA GUIMARAES (ADVOGADO)
DELSON DELFINO DOS REIS (RÉU/RÉ)	
	GABRIEL DA SILVA GUIMARAES (ADVOGADO)
MIRIAN OLIMPIA DOS REIS (RÉU/RÉ)	
	GABRIEL DA SILVA GUIMARAES (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10467167967	06/06/2025 22:15	Edital de leilão	Edital

‘EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário do bem **Carlos Eduardo dos Reis - CPF: 008.563.256-27,** e sua conjugue se casado for, do executado, coproprietário do bem e fiel depositário **Delson Delfino dos Reis - CPF: 044.831.756-70,** e sua conjugue se casado for, da executada e coproprietária do bem **Mirian Olimpia dos Reis - CPF: 962.433.686-53,** seu cônjuge **Aldair Nunes Coimbra,** da coproprietária **Sandra Marina dos Rei,** seu conjugue se casada for, e demais interessados**,** e demais interessados dos autos de **Procedimento Comum Cível**, requerido por **Sandra Marina Dos Reis, Processo nº 5002261-71.2024.8.13.0324.**

A Dra. Leticia Drumond, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/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 29 DE JULHO DE 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 29 DE JULHO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 29 DE JULHO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. ***No segundo serão admitidos lances pelo valor mínimo constante do laudo de avaliação de ID. 10257474498, conforme Decisão de ID Num. 10338760911 - Pág. 3.***

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa, com área de 200,00 m², situada na Rua João Gomes Braga, 25, Lote 24, Quadra H, Bairro Santa Rosa, na cidade de Itajubá/MG. O imóvel está localizado em bairro residencial, com infraestrutura completa, incluindo rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto sanitário, rede de drenagem e redes de energia elétrica e iluminação pública, e contém as seguintes benfeitorias: construção térrea com garagem para um carro coberto e mais dois em gaveta, além de um quintal no fundo do terreno; composição interna: sala de estar, dois quartos, banheiro, copa, cozinha e área de serviço; acabamento simples, com piso cerâmico; uma padronagem para sala, copa e quartos, um tipo diferente de cerâmica para a cozinha e outro para o banheiro; área de serviço revestida em ardósia e áreas externas em concreto. Estado geral de conservação é ruim, necessitando de reformas como assentamento de pisos hoje quebrados (até mesmo troca de todo o piso), finalização de requadros nas alvenarias, reparo na parte elétrica, reparo no telhado, incluindo repintura dos ambientes. O bem imóvel está matriculado sob o nº 12.667, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID. 10257474498- Pág. 1/6, 09 de junho de 2024.

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

Estado do imóvel: O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

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, 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) No segundo serão admitidos lances pelo valor mínimo constante do laudo de avaliação de ID. 10257474498, conforme Decisão de ID Num. 10338760911 - Pág. 3.

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), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

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 tiver optado pelo 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 valor do bem arrematado e a comissão do leiloeiro, deverá ser depositado 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, **e que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação**, **conforme Decisão de ID 10429167294 - Pág. 1 de 09 de abril de 2025.**

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) 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 da Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.
3) O valor mínimo a ser observado na 1ª hasta será aquele constante da avaliação, e na 2ª hasta no correspondente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, e que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação, conforme artigo 891, CPC.
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 5% (cinco 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 5% (cinco 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 5% (cinco 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 2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, situada na Praça Teodomiro Carneiro Santiago, n° 90, Centro, Itajubá/MG, CEP: 37500-036, e E-mail: ija2civ@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 os executados, proprietários, seus conjugues, fiel depositário, 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.

Itajubá/MG, 06 de junho de 2025.

Eu, Roberta Rodrigues Lorentz, Gerente de Secretaria, digitei e subscrevi.

LETICIA DRUMOND

JUÍZA DE DIREITO