



Número: **5002156-07.2021.8.13.0193**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Coromandel**

Última distribuição : **10/11/2021**

Valor da causa: **R\$ 124.177,85**

Assuntos: **Inadimplemento, Nota Promissória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
JAIR VAZ DINIZ (EXEQUENTE)	
	PEDRO HENRIQUE DE CASTRO PEREIRA (ADVOGADO) DENIA DE FATIMA OLIVEIRA (ADVOGADO)
ESPÓLIO DE ISVALDINO DE ASSUNCAO (EXECUTADO(A))	
ISVALDINO DE ASSUNCAO (EXECUTADO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10746364880	18/09/2026 17:20	Outros Documentos	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Coromandel / 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Coromandel

DOUTOR ERMIRO RODRIGUES PEREIRA, 431, VALE DO SOL, Coromandel - MG - CEP:
38553-004

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da

Comarca de Coromandel/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário
do

bem Espólio de Isvaldino de Assunção – CPF nº 107.950.066-91, seu cônjuge Espolio de Iris
Toams de Assunção – CPF nº 498.869.086-53, por meio de seu inventariante e herdeiro
Venâncio Delgado de Assunção - CPF nº 038.810.486-42, seu cônjuge se casado for, do
herdeiro Oberdan César de Assunção – CPF nº 610.179.226-91, seu cônjuge se casado for,
dos coproprietários Adenilson Bernadino Flores – CPF nº 004.181.726-50 e sua cônjuge
Luciana Lúcia Bernadino Silva, José Wenceslau Fernandes – CPF nº 654.590.086-20, seu
cônjuge se casado for, e demais interessados, extraído dos autos de Execução de Título
Extrajudicial, requerente Jair Vaz Dinis, Processo nº 5002156-07.2021.8.13.0193.

A Dra. Amanda Cruz Vargas Barra, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e
Execuções penais da Comarca de Coromandel/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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 05 DE NOVEMBRO DE
2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada
do

bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 05 DE NOVEMBRO DE
2026, às 10:01 horas e término no dia 05 DE NOVEMBRO DE 2026, 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 75% do valor da avaliação, conforme Art. 843 do CPC.

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou
do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do
artigo 843 do Código de Processo Civil.



DESCRIÇÃO DO BEM: Um sítio com uma casa de morada com sete cômodos, paiol, quintal, cercas de arame e uma gleba de terras, dividida, com área de 15,63,66ha de cultura e 12,97,25ha de campos, situado na Fazenda Pedreiro, em Abadia dos Dourados/MG. Confrontando com as terras de Santiago Vieira Pinto e outros. O bem imóvel possui uma Reserva Legal de 06, 62, 51ha, conforme AV-5 da matrícula. INCRA nº 950.041.115.657-0. O bem imóvel está matriculado sob nº 71 do livro 2, Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Coromandel/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de R\$1.087.145,80 (um milhão, oitenta e sete mil, cento e quarenta e cinco reais e oitenta centavos), sendo cada hectare avaliado em R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação de ID

10383190426 - Pág. 3, de 30 de janeiro de 2025, e devidamente homologada em Decisão de ID

10724786148 - Pág. 2, de 17 de agosto de 2026.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas da área de reserva legal de 06,62,51ha não inferior a 20% da propriedade, conforme AV-05 da matrícula nº 71 do Livro 2, Registro Geral no CRI de Coromandel/MG.
- 2) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0193.14.001932-7, em que o Ministério Público de Minas Gerais move contra Isvaldino de Assunção e outros, perante a Única Vara Cível da comarca de Coromandel/MG, conforme AV-14 da matrícula nº 71 do Livro 2, Registro Geral no CRI de Coromandel/MG.
- 3) Averbação Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 019316.001989-2, em que o Ministério Público de Minas Gerais move contra Isvaldino de Assunção, perante a Única Vara Cível da comarca de Coromandel/MG, conforme AV-17 da matrícula nº 71 do Livro 2, Registro Geral no CRI de Coromandel/MG.
- 4) Averbação Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0193.14.002198-4, em que o Ministério Público de Minas Gerais move contra Isvaldino de Assunção, perante a Única Vara Cível da comarca de Coromandel/MG, conforme AV-19 da matrícula nº 71 do Livro 2, Registro Geral no CRI de Coromandel/MG.
- 5) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0012234-46.2018.8.13.0193, em que o Estado de Minas Gerais move em face de Isvaldino de Assunção – Espólio, perante a 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude da Comarca de Coromandel, conforme R-23 da matrícula nº 71 do Livro 2, Registro Geral no CRI de Coromandel/MG.
- 6) Penhora extraída dos autos de Título Extrajudicial, processo nº 5002156-07.2021.8.13.0193 em que Jair Vaz Diniz move contra Isvaldino de Assunção – Espólio, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Coromandel/MG, conforme R-25 da matrícula nº 71 do Livro 2, Registro Geral no CRI de Coromandel/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de R\$227.801,77 (duzentos e vinte e sete mil, oitocentos e um reais e setenta e sete centavos) conforme Cálculo Judicial Simplificado de ID 10675332489 - Pág. 1, atualizado até abril de 2026.

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 encontrar-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 lance 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 lances inferiores a 75% do valor da avaliação, conforme Art. 843 do CPC.
- 5) sobrevindo lance 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 lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 6) Durante a alienação, os lances 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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 7) serão aceitos lances superiores ao lance 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 lance, 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 lances 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 exhibir 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, §1º, 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 irrevogável, 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 §1º 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) poderão adquirir os bens penhorados em prestações, conforme Artigo 895 do CPC.
- 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 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Coromandel/MG, situada na Avenida Doutor Ermiro Rodrigues Pereira, nº 431 - Bairro Vale do Sol, Coromandel/MG, CEP nº 38553-004, e

E-mail:

cel1secretaria@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 espólio do executado, proprietário do bem, seu cônjuge, por meio de seu inventariante,

os herdeiros, seus cônjuges se casados forem, os coproprietários 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.

Eu, Vivian Pereira Borges, Gerente de Secretaria que odigitei e subscrevo de ordem da Exma Juíza

de Direito, Amanda Cruz Vargas Barra, assinado eletronicamente.

Coromandel/MG, 18 de Setembro de 2026.

AMANDA CRUZ VARGAS BARRA
JUÍZA DE DIREITO

