10/09/2025

Número: **0037838-72.2010.8.13.0071**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Boa Esperança**
Última distribuição : **19/07/2021**
Valor da causa: **R$ 8.215,12**
Processo referência: **0**
Assuntos: **Cheque**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COOPERATIVA AGRO PECUARIA DE BOA ESPERANCA LTDA (REQUERENTE)	
	EVANDRO DE SOUZA MONTEIRO (ADVOGADO) WEDERSON ADVINCULA SIQUEIRA (ADVOGADO) THIAGO LOURENCO PEREIRA FORZAN (ADVOGADO) ALBINER AUGUSTO PEREIRA (ADVOGADO)
ANA IZABEL DE FIGUEIREDO (REQUERIDO(A))	
	ANTONIO ROBERTO DE REZENDE (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10536095566	10/09/2025 13:25	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Justiça de Primeira Instância
Comarca de Boa Esperança / 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Boa Esperança
Rua José Júlio Pereira, 275, Fórum Doutor Antônio Soares da Silveira, Jardim Nova Esperança, Boa Esperança - MG - CEP: 37170-000

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Boa

Esperança/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada e proprietária do bem Ana Izabel de Figueiredo – CPF nº 237.915.436-87, seu cônjuge se casada for, da credora fiduciária Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcios – CNPJ nº 05.349.595/0001-09, representada pela Agência Caixa da cidade de Boa Esperança/MG, e demais interessados, dos autos de Cumprimento de Sentença, requerido por Cooperativa de Agropecuária de Boa Esperança Ltda. – CAPEBE, processo nº 0037838-72.2010.8.13.0071.

O Dr. Ricardo Acayaba Vieira, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Boa Esperança/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 07 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o 2° Leilão com início no dia 07 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 07 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: Direitos aquisitivos sobre um Sobrado, com área construída de 45,54m² edificado sob um terreno com área total de 300m² (trezentos metros quadrados), situado sob a Rua Godofredo Moreira (antigo prolongamento da Rua Saldanha Marinho), nº 370 – CEP: 37170-000, na

cidade de Boa Esperança/MG. O imóvel possui quatro cômodos, bem como um segundo pavimento com área de 45,54m² e três cômodos. Registro Anterior: 24.518. O bem imóvel está matriculado sob o nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

Obs.: Serão leiloados os direitos sobre o imóvel, uma vez que o mesmo se encontra financiado em favor de Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcios, conforme R-06 da matrícula do respectivo bem.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação de ID 4975203037 - Pág. 4, 04 de setembro de 2019.

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

1. Dívida Fiduciária em favor de Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcios, conforme R-06 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

2. Penhora extraída dos autos de Ação de Execução nº 0071 09 046931-4, em que Rosalva Maria de Rezende move contra Ana Izabel de Figueiredo, perante a 1ª Vara da Comarca de Boa Esperança/MG, conforme R-08 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

3. Impedimento Judicial à transferência, extraído dos autos processo de 0071 10 002702-9, perante a Secretaria do Juizado Especial da Comarca de Boa Esperança/MG, conforme AV-09 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

4. Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0071 09 046100-6, movido perante ao Juizado Especial da Comarca de Boa Esperança/MG, conforme R-10 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

5. Ação Monitória, processo nº 0037838-72.2010.8.13.0071, em que Cooperativa Agropecuária de Boa Esperança Ltda. move contra Ana Izabel de Figueiredo, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Boa Esperança/MG, conforme AV-11 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

6. Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0071 10 003783-8, em que Cooperativa Agropecuária de Boa Esperança move contra Ana Izabel de Figueiredo, perante a Secretaria do Juízo da 2ª Vara da Comarca de Boa Esperança/MG, conforme R-12 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

7. Indisponibilidade extraída dos autos do processo de Imissão na Posse nº 0694.08.045304-6, sendo partes Marcelo Renato Brito e Roberto Wagner Brasil, perante a 1ª Vara Cível e Criminal da Comarca de Três Pontas/MG, conforme AV-13 da matrícula nº 6.749, Livro nº 2, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Boa Esperança/MG.

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.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de R$ 53.171,70 (cinquenta e três mil, cento e setenta e um reais e setenta centavos), conforme Demonstrativo de Débito de ID 10405628249 - Pág. 1, atualizado em 06 de março 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, 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, § único 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), 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(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. Alternativamente, poderá o arrematante pagar ao leiloeiro o valor mínimo de 25% do valor da arrematação, devendo pagar o remanescente no prazo máximo de 15 dias, devendo prestar a devida garantia mediante fiança ou caução bancária, conforme Decisão de ID 4975378004 – Pág. 1/3, de 05 de março de 2020.

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 atualizado do bem 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 comissão de 2% (dois por cento) do valor atualizado do bem.

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 comissão de 2% (dois por cento) do valor atualizado do bem, 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, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Boa Esperança/MG, sito a Rua José Júlio Pereira, 275, Fórum Doutor Antônio Soares da Silveira, Jardim Nova Esperança, na cidade de Boa Esperança/MG – CEP: 37170-000, e E-mail: boe2secretaria@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 a executada e proprietária do bem, seu cônjuge se casada for, o credor fiduciário, por meio de seu representante legal, 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.

Boa Esperança, aos 10 de setembro de 2025. Eu, Andréia Monteiro Dias Oliveira, Gerente de Secretaria, digitei e subscrevi.

RICARDO ACAYABA VIEIRA

JUIZ DE DIREITO