



Número: **5000391-13.2024.8.13.0446**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Nepomuceno**

Última distribuição : **14/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 9.796,14**

Assuntos: **Municipais, IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano, Contribuição de Iluminação Pública**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE NEPOMUCENO (EXEQUENTE)	
JOSE MENDONCA FILHO (EXECUTADO(A))	
	SAULO SALES BARBOSA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10743571335	14/09/2026 16:30	Edital de Leilão	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 BENS IMÓVEIS para intimação do espólio do executado, proprietário **José Mendonça Filho - CPF nº 171.944.666-00**, por meio de seu inventariante e fiel depositário dos bens **Leônidas Mendonça - CPF nº 720.029.306-78**, de seu cônjuge **Maria Cássia dos Santos Mendonça - CPF nº 441.913.406-20**, expedido nos autos de **Execução Fiscal**, requerente **Município de Nepomuceno, Processo nº 5000391-13.2024.8.13.0446**.

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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 13 DE OUTUBRO DE 2026, às 10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 13 DE OUTUBRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 13 DE OUTUBRO 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 **50% do valor da avaliação**, conforme Artigo 891 do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1: Um lote com área de 200,00 m², situado no nº 23, Quadra 03, localizado no loteamento Ponte de Menezes, localizado na Rua Moacir de Carvalho Lima, Vila Menezes, Nepomuceno/MG. O imóvel é constituído por 10,00m de frente por 20,00m de fundo, sem benfeitorias, confrontado por um lado com o lote 22, outro pelo lote 24, fundo com o Ribeirão do Congonhal e frente com a via pública. **Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.287, Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registros Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.**

AVALIAÇÃO - LOTE 1: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10707318566 - Pág. 3, do dia 2 de julho de 2026.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leilado não constam ônus.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02: Um lote com área de 200,00 m², situado no nº 16, Quadra 05, localizado no loteamento Ponte dos Menezes. O imóvel é constituído por 10,00m de frente por 20,00m de fundo, sem benfeitorias, confrontando por um lado com o lote 15, outro pelo lote 17, fundo com o lote 08 e frente com a via pública. **Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.296. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registros Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.**



AValiação - LOTE 02: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, de acordo com Auto de Avaliação de ID 10707327294 - Pág. 3, de 02 de julho de 2026.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leilado não constam ônus.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 03: Um lote com área 200,00 m², situado no nº14, Quadra 05, localizado no loteamento Ponte dos Menezes. O imóvel é constituído por 10,00m de frente por 20,00m de fundo, sem benfeitorias, confrontando por um lado com o lote 13, outro pelo lote 15, fundo com o lote 06 e frente com a via pública. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.294. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registros Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

AValiação - LOTE 3: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10707317709 - Pág. 3, do dia 2 de julho de 2026.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 03: Sobre o bem imóvel a ser leilado não constam ônus.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 04: Um lote com área 200,00 m², situado no nº15, Quadra 05, Rua 05, localizado no loteamento Ponte dos Menezes. O imóvel é constituído por 10,00m de frente por 20,00m de fundo, sem benfeitorias, confrontando por um lado com o lote 14, outro pelo lote 16, fundo com o lote 07 e frente com a via pública. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.295. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registros Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

AValiação - LOTE 4: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** conforme Auto de Avaliação de ID 10707518087 - Pág. 3, do dia 2 de julho de 2026.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 04: Sobre o bem imóvel a ser leilado não constam ônus.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 05: Um lote com área 210,00 m², situado no nº19, Quadra 04, Rua 03, localizado no loteamento Ponte dos Menezes. O imóvel é constituído por 10,00m de frente por 21,00m de fundo, sem benfeitorias, confrontando por um lado com o lote 18, outro pelo lote 20, fundo com o Ribeirão do Congonhal e frente com a via pública. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.291. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registros Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

AValiação - LOTE 5: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10707487026 - Pág. 3, do dia 2 de julho de 2026.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 05: Sobre o bem imóvel a ser leilado não constam ônus.



AValiação TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, conforme autos de avaliação de ID's 10707318566 – Pág. 3; 10707327294 – Pág. 3; 10707317709 – Pág. 3; 10707518087 – Pág. 3; 10707487026 – Pág. 3, todos de 02 de julho de 2026.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 19.418,20 (dezenove mil, quatrocentos e dezoito reais e vinte centavos)**, conforme Petição de ID 10711208914.

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.

Estado do imóvel: Os bens imóveis podem se encontrar ocupados e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 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 **50% do valor da avaliação, conforme Artigo 891 do CPC;**
- 5) sobrevivendo 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 permitir o pagamento na modalidade parcelada, 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, §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 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 §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 nº 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 o bem penhorado 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**.
- 4) **Havendo, acordo ou parcelamento, a comissão devida ao leiloeiro oficial será de 2% sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado, conforme Despacho de ID 10713544597 – Pág. 1, de 14 de julho de 2026.**

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 da Baston Leilões, 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% (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 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, na Avenida Monsenhor Luiz de Gonzaga, nº 22, Centro, Nepomuceno/MG, CEP: 37250-000, e E-mail: npo1secretaria@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (35) 3861-5450 ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316 / (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário dos bens, por meio de seu inventariante, seu cônjuge, 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, 14 de setembro de 2026.

SÉRGIO LUÍZ MAIA
JUIZ DE DIREITO

