



Número: **5004942-73.2020.8.13.0479**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Passos**

Última distribuição : **24/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 130.313,81**

Processo referência: **5001148-15.2018.8.13.0479**

Assuntos: **Causas Supervenientes à Sentença**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
JOAQUIM IVELSON DA COSTA (REQUERENTE)	
	RENATO EUSTAQUIO DE ABREU FREIRE (ADVOGADO)
REGINALDO ZAVAGLI COSTA (REQUERENTE)	
	RENATO EUSTAQUIO DE ABREU FREIRE (ADVOGADO)
RONALDO CESAR ZAVAGLI COSTA (REQUERENTE)	
LUCIANO ALVES QUEIROZ (REQUERENTE)	
	RENATO EUSTAQUIO DE ABREU FREIRE (ADVOGADO)
JULIANA NEVES DA SILVEIRA QUEIROZ (REQUERENTE)	
	RENATO EUSTAQUIO DE ABREU FREIRE (ADVOGADO)
GRECIO VAGNER ORTIZ DE CAMARGO (REQUERIDO(A))	
	PRISCILLA FARIA BALDINI (ADVOGADO) WEBER DE ASSIS LEMOS PEIXOTO (ADVOGADO)
ESMERILDE APARECIDA MORETTI ORTIZ DE CAMARGO (REQUERIDO(A))	
	PRISCILLA FARIA BALDINI (ADVOGADO) WEBER DE ASSIS LEMOS PEIXOTO (ADVOGADO)

**Outros participantes**

MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
------------------------------------	--

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10447446052	12/05/2025 13:42	<a href="#">5004942-73.2020.8.13.0479 Edital 5004942-73.2020-MI</a>	Outros Documentos

## 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 Passos/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada e proprietária do bem **Esmerilde Aparecida Moretti Ortiz De Camargo**, CPF nº **079.572.448-90** e seu cônjuge executado e coproprietário do bem **Grécio Vagner Ortiz De Camargo**, CPF nº **068.668.138-08**, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença** requerido pelo **Joaquim Ivelson Da Costa e outros**, Processo nº **5004942-73.2020.8.13.0479**.

A Dra. Aline Martins Stoianov, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Passos-MG, na forma da lei, *FAZ SABER* que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico ([www.mouzarbastonleiloes.com.br](http://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 02 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 **2º Leilão com início no dia 02 DE JULHO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 02 DE JULHO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, no segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **60% do valor da última avaliação atualizada**, conforme Despacho de ID 10409375897 - Págs. 1/2, de 14 de março de 2025.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Uma casa, com área total de 300m<sup>2</sup>, localizada na Rua Alfredo Leopoldino de Campos, nº 465, na cidade de Amparo/SP. O bem encontra-se em bom estado de conservação, com 385,15m<sup>2</sup> de área construída e possui no primeiro piso garagem coberta para até dois carros, sala com lareira e uma espécie de pequeno jardim de inverno, um lavabo, cozinha com armários embutidos/planejados, um quarto um corredor lateral que leva da garagem até os fundos, onde há uma espécie de pequeno jardim, com um espaço de lavanderia com tanque (coberto), um espaço para churrasqueira e para mesas e cadeiras (coberto) e um pequeno quarto e um banheiro aos fundos da churrasqueira. Consta, ainda, nos fundos, uma edícula com cozinha, banheiro (com box de alumínio e acrílico), sala e quarto. Na parte da frente do imóvel, ao lado do lavabo há uma escada que leva ao piso superior, onde há um banheiro social (com box de vidro) e mais quatro quartos, sendo um deles uma suíte com amplo closet embutido e com amplo banheiro (também com box de vidro e com uma banheira/hidromassagem). Em cima há uma grande varanda, de frente para a rua, situada em cima da garagem, com as portas de acesso pela suíte e pelo quarto ao lado; o quarto de cima voltado para os fundos também tem uma pequena sacada. O andar de baixo e os banheiros tem piso frio e nos quartos de cima há uma espécie de laminado cor madeira. Demais informações estão descritas na matrícula do imóvel. Registro anterior n 12.128. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 10.977, Livro 02, do Registro de Imóveis de Amparo/SP.



**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, conforme a Certidão- Mandado Cumprido Positivo de ID 10227846878 - Pág. 45/46

**OBSERVAÇÃO:** O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Despacho de ID 10409375897 - Págs. 1/2, de 14 de março de 2025.

**ÔNUS:** Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

**1) Penhora de 18,75% do bem, extraída dos autos do processo nº 5004942-73.2020.8.13.0479, em que Joaquim Ivelson da Costa e outros move contra Grécio Vagner Ortiz de Camargo e outra, expedido pela 2ª Vara Cível da Comarca de Passos-MG, conforme Av-12 da matrícula nº 10.977, Livro nº 2, do Registro de Imóveis de Amparo/SP.**

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

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 211.347,16 (duzentos e onze mil, trezentos e quarenta e sete reais e dezesseis centavos)**, conforme Cálculo Judicial Simplificado anexado de ID 10359172067 - Pág. 1, de 09 de dezembro de 2024.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leilado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**Estado do imóvel:** O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, cujo bem pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

**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 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 60% do valor da avaliação atualizada, salvo se se tratar de bem de incapaz, em que o preço mínimo deverá corresponder a 80% (oitenta por cento) conforme Despacho de ID 10409375897– Págs. 1/2, de 14 de março de 2025;



- 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), 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 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 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 irretroatável, 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 valor do bem arrematado, 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>), 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 o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem 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 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 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 Passos-MG, situada na Avenida Arlindo Figueiredo, nº 850, São Francisco, Passos-MG CEP: 37902-026, e-mail: [pss2civel@tjmg.jus.br](mailto:pss2civel@tjmg.jus.br), ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 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](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br), e no site [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br).

Ficam a executada e proprietária do bem, seu cônjuge executado e coproprietário do bem, 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.

Passos/MG, 12 de May de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Analista Judiciário, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

**ALINE MARTINS STOIANOV  
JUÍZA DE DIREITO**

