24/11/2025

Número: **5000590-23.2019.8.13.0151**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **2º Juizado Especial da Comarca de Cássia**
Última distribuição : **14/08/2019**
Valor da causa: **R$ 3.322,00**
Assuntos: **Espécies de Contratos**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ANTONIO CARLOS CASTALDI (REQUERENTE)	
CERAMICA VILELA & PORTO LTDA - ME (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10576501051	24/11/2025 14:58	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Cássia / 2º Juizado Especial da Comarca de Cássia

Rua Bolívia, 181, Fórum Doutor Francisco de Barros, Bela Vista, Cássia - MG - CEP: 37980-000

PROCESSO Nº: 5000590-23.2019.8.13.0151

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

ANTONIO CARLOS CASTALDI CPF: 489.785.666-34

CERAMICA VILELA & PORTO LTDA - ME CPF: 12.315.866/0001-70

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2º Juizado Especial da Comarca de Cássia/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada Cerâmica Vilela e Porto LTDA - CNPJ nº 12.315.866/0001-70, por meio de sua representante legal e proprietária do bem Maria Lúcia Segreti Porto Corrêa - CPF nº 627.178.046-68, seu cônjuge Jorge Antônio Batista Corrêa - CPF nº 198.126.636-49, os coproprietários do bem e seus respectivos cônjuges se casados forem Maria Aparecida Ferreira - CPF nº 572.335.606-25, Osmar Zocca Soares - CPF nº 002.720.118-00, Tadeu Antônio Perone - CPF nº 213.308.596-34, Rosilda Martins de Oliveira - CPF nº 085.356.578-35; Edron Davi Xavier - CPF nº 510.099.276-04, seu cônjuge Renata Aparecida Augusto Xavier - CPF nº 780.507.156-04 e demais interessados, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, requerido por Antônio Carlos Castaldi, Processo nº 5000590-23.2019.8.13.0151.
O Dr. Roberto Carlos de Menezes, MM. Juiz de Direito do 2ª Juizado Especial da Comarca de Cássia/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 17 DE DEZEMBRO 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 17 DE DEZEMBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 17 DE DEZEMBRO 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 60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10534463265 - Pág. 1/2 de 08 de setembro de 2025.
OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme decisão de ID 10534463265 – Págs. 1/2, de 08 de agosto de 2025.
DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 0,27% de um imóvel rural, com área total de 8,68,03ha, localizada na Chácara Canta Galo em Cássia/MG. O imóvel a ser leiloado possui barracões, local onde funcionava uma cerâmica, quatro casas em mau estado de conservação. Registro anterior nº 26.568. O

bem imóvel a ser leiloado está matriculado sob o nº 32.653, Livro nº 2-FH, Registro Geral da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Cássia/MG. CCIR b62b6f13-7c0f-42b3-977b-39a9a510877d; Incra 438.030.017.582-3; Receita Federal 3.050.227-6; CAR MG-3115102-4BFA.A9A8.5ED3.46F9.A3D0.A19D.C7C0.A475. Reserva legal de 03,00,00ha.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 2.970,00 (dois mil novecentos e setenta reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação de ID 10434772901 - Pág.4, 02 de abril de 2025.
ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Reserva legal da área de 03,00,00ha, transportada da AV-01, da matrícula 26.568, conforme AV-2 da matrícula nº 32.653, Livro nº 02, Registro Geral da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Cássia/MG;
2) Arrematação de 0,55% do bem imóvel em favor do arrematante Osmar Zocca Soares - CPF nº 002.720.188-00, extraído dos autos do processo 5000590-23.2019.8.13.0151, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Cássia/MG, conforme R-7 da matrícula nº 32.653, Livro nº 02, Registro Geral da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Cássia/MG.
VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de R$ 2.960,48 (dois mil, novecentos e sessenta reais e quarenta e oito centavos), conforme Cálculos de ID 10320637170 - Pág. 3, atualizado até 20 de setembro de 2024. 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 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 60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10534463265- Pág. 1/2 de 08 de setembro de 2025.
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).
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 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.
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 de dez dias úteis, antes da primeira hasta pública, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado nesse prazo, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 4% (quatro por

cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.
REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), a partir de dez dias uteis, antes da primeira hasta pública, 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 comissão do leiloeiro será devida a partir de dez dias úteis, antes da primeira hasta pública, 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 o 2º Juizado Especial da Comarca de Cássia/MG, situado na Rua Bolívia, 181, Fórum Doutor Francisco de Barros, Bela Vista - CEP: 37980-000, na cidade de Cássia/MG, e E-mail: csa2secretaria@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 empresa executada, por meio de sua representante legal e proprietária do bem, seu cônjuge e coproprietário do bem, os coproprietários do bem e seus respectivos cônjuges se casados forem 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.

Cássia/MG, data da assinatura eletrônica.

ROBERTO CARLOS DE MENEZES
JUIZ DE DIREITO