



Número: **0102471-48.2015.8.13.0223**

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

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

Última distribuição : **05/05/2015**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Processo referência: **0102471-48.2015.8.13.0223**

Assuntos: **Condomínio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BRUNO MARTINS SILVA (REQUERENTE)	
	EDMAR NILO DE CAMPOS (ADVOGADO)
LAIS CRISTINA SILVA (REQUERENTE)	
	EDMAR NILO DE CAMPOS (ADVOGADO)
ROSELENE APARECIDA DA SILVA (REQUERENTE)	
	EDMAR NILO DE CAMPOS (ADVOGADO)
NADIA DA CRUZ DE ALMEIDA (REQUERIDO(A))	
	SIMONE MENDES DE ALMEIDA PARDINI (ADVOGADO)
TORQUATO JOSE BARBOSA NETO (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
CRISCHER MAGALHAES CRISOSTOMO (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10409810213	12/03/2025 17:42	EDITAL 1º E 2º LEILÃO	Edital

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 Divinópolis/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação do executado e proprietário do bem **Torquato José Barbosa Neto - CPF nº 490.862.606-59**, seu ex cônjuge e coproprietária do bem **Nadia da Cruz de Almeida - CPF nº 774.599.706-20**, da coproprietária do bem **Roselene Aparecida da Silva - CPF nº 445.168.866-34**, do coproprietário do bem **Bruno Martins Silva - CPF nº 093.107.876-86**, da coproprietária do bem **Lais Cristina Silva - CPF nº 098.666.946-66**, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **Bruno Martins Silva e outros, Processo nº 0102471-48.2015.8.13.0223**.

A Dra. Andréa Barcelos Ferreira Camargos Faria, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis/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 22 DE MAIO DE 2025, 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 22 DE MAIO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 22 DE MAIO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. No segundo serão admitidos lances não inferiores a **80% do valor da avaliação**.

MEACÃO: 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 - LOTE 01: Uma casa residencial, localizada a Rua Mantena nº 449, Bairro Bom Pastor, na cidade de Divinópolis/MG, com área construída de 102,68m², composta por três quartos, sendo uma suíte, sala, copa, cozinha, dois banheiro, varanda e garagem. O bem em questão é edificado sob um lote de terreno de nº 8, da quadra 57, com área total de 300,00m². Registro anterior: nº 3.069, deste Cartório. **Este bem imóvel está matriculado sob o nº 55.087, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Divinópolis/MG.**

AVALIAÇÃO - LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 9454439274 - Pág. 3, de 19 abril de 2022.

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



Débitos de Impostos e Taxas Municipais - LOTE 1: 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.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02: Uma casa residencial com área construída de aproximadamente de 60,00m², situada na Rua Itumiritinga, nº 90, Bairro Bom Pastor, na cidade de Divinópolis/MG, edificada sob um lote de terreno de nº 4, da quadra 39, com área total de 474,00m², composta por 03 quartos com piso em taco, sendo uma suíte com vaso e pia simples, sem box, sala com piso em cerâmica, banheiro social, azulejado até o teto, box em granito, cozinha com piso em cerâmica, pia em ardósia e cobertura de telhas coloniais, área de serviço com uma pia, quintal grande cimentado com um galpão nos fundos fechado com muro e portão de correr e coberto com telhas galvanizadas, varanda pequena na frente, com grade de ferro e portão, além de um corredor na lateral com portão de ferro. Registro anterior: nº 30.969. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 55.087, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Divinópolis/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 490.00,00 (quatrocentos e noventa mil)** conforme Auto de Avaliação de ID 5224673076 - Pág. 39, de 10 junho de 2021.

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

Débitos de Impostos e Taxas Municipais - LOTE 02: 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: Os bens imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

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 80% do valor da avaliação;
- 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, 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) 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 inferior a 80% do valor da avaliação.

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) 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) 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 1% sobre os valores das avaliações se estas forem iguais ou inferiores a R\$100.000,00, e em R\$1.200,00 caso as avaliações sejam superiores a este valor, isto se já houver iniciado os atos para a realização do leilão, 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 Divinópolis Rua Doutor Paulo de Mello Freitas, 100, Fórum Dr. Manoel Castro dos Santos - Liberdade, Liberdade, Divinópolis/MG - CEP: 35502-635, e via E-mail: dvl2civ@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, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Ficam os executados e proprietários do bem, dos coproprietários 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.

Divinópolis/MG, 12 de março de 2025.

Eu, **Kellen Silva Carvalho**, Gerente de Secretaria, o fiz digitar e assino, por ordem da MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível e Sucessões, **Dra. Andréa Barcelos Ferreira Camargos Faria**.

