24/09/2025

Número: **0027197-40.2005.8.13.0446**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Nepomuceno**
Última distribuição : **14/08/2020**
Valor da causa: **R$ 1.016,41**
Processo referência: **0027197-40.2005.8.13.0446**
Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE NEPOMUCENO (EXEQUENTE)	
JAMES DONIZETTI DIAS (EXECUTADO(A))	
	NIRLEI VILELA DE ANDRADE JUNQUEIRA JUNIOR (ADVOGADO) LIVIA LOURENCONI MASSAHUD DIAS (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
BANCO REAL S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUCIANA FURTADO DE ANDRADE (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10541268666	17/09/2025 16:20	EDITAL - LEILÃO - PROCESSO 0027197-40.2005.8.13.0446.odt setembro	Edital

COMARCA DE NEPOMUCENO/MG - EDITAL DE HASTA PÚBLICA - DR. SÉRGIO LUIZ MAIA – Juiz de Direito da Vara Única desta Comarca de Nepomuceno - Estado de Minas Gerais, na forma da lei. **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital de Leilão virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente o Executado, proprietário e fiel depositário do bem **ESPÓLIO DE JAMES DONIZETTI DIAS,** por meio de sua Inventariante **LÍVIA LOURENÇONI MASSAHUD DIAS**, inscrita nº CPF nº 087.460.476-11 e OAB/ MG nº 144.738; dos terceiros interessados **MINISTÉRIO DA FAZENDA, ESTADO DE MINAS GERAIS** e **BANCO REAL S/A**, por meio de seus representantes legais, do fiel depositário do bem, e demais interessados, extraído dos autos da **Execução Fiscal** ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE NEPOMUCENO,** inscrito no CNPJ nº 18.244.350/0001-69, **processo nº 0027197-40.2005.8.13.0446**, com fundamento no art. 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 do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente Edital. **No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 09 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 09 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 09 DE OUTUBRO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. No segundo serão admitidos lances não inferiores a **50% do valor da avaliação** (art. 891, § único do Código de Processo Civil). **DESCRIÇÃO DO BEM: Um Prédio comercial, situado na Rua Capitão Francisco Lima, nº 734, em Nepomuceno/MG, CEP 37250-000, constituído de 03 (três) pavimentos, com área total de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), os pavimentos são interligados por escadas, feito de tijolos, coberto de laje e telhas Eternit, constituídos de um cômodo com banheiro em cerâmica no térreo; um cômodo cimentado no segundo andar e outro cômodo cimentado no terceiro andar, além do porão também cimentado. O prédio foi construído no estilo rústico, constituindo uma só unidade imobiliária, e o respectivo terreno medindo 11,00m (onze metros) de frente e fundo, por 20,00 (vinte metros) de comprimento em ambos os lados, dentro das confrontações constantes na matrícula. Registro anterior: nº 11.894. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 4.112, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG. Registro anterior: nº**

11.894. AVALIAÇÃO: a avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**, conforme consta no Auto de Avaliação de Bem Imóvel de ID 10278730724 - Pág. 3, realizado no dia 02 de agosto de 2024.**ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: s**obre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus: 1) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.650/4.781, que a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra Dias e Lourençoni Ltda., conforme R-2 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 2) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.295, que a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra James Donizetti Dias, conforme R-3 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 3) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 2.287, a favor da Fazenda Nacional, conforme R-4 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 4) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 9.377, que o Município de Nepomuceno move contra James Donizetti Dias, conforme R-5 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 5) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 3.147, que o Banco ABN AMRO S/A move contra Roseli Dias Toledo e outros, conforme R-6 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 6) penhora extraída dos autos do processo nº 0022834-34.2010.8.13.0446/0446.10.002283-4, que a Fazenda Pública do Município de Nepomuceno move contra o Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-7 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 7) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 0446.05.002719-7, que a Fazenda Pública Município de Nepomuceno move contra o Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-8 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; 8) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 0446.05.002713-0, que a Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra o Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-9 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG; e 9) penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 0008828-41.2018.8.13.0446, que o Município de Nepomuceno move contra o Espólio de

James Donizetti Dias, conforme R-10 da matrícula nº 4.112, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG. **VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:**Valor da dívida no processo de execução: R$ 53.675,32 (cinquenta e três mil, seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e dois centavos) conforme Petição de ID 9624363658 - Pág. 1/4, de 06 de outubro de 2022**. DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS:** eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do art. 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, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários. **VISITAÇÃO:** os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao *site* do leiloeiro de leilões eletrônicos, www.mouzarbastonleiloes.com.br e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para tais os meios de contato oferecidos pelo *site* do leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º. Leilão, cuja data está informada acima. **CONDIÇÕES DE VENDA: 1)** o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 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 75% do valor da avaliação (art. 891, § único do Código de Processo Civil); **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 (art. 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% 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 imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente; **17)** o arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, 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 imóvel; **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 imóvel arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **19)** assinado o Auto, a arrematação será 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 imóvel até a decisão final do recurso; **21)** correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, 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 N° 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 gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Baston Leilões EIRELI – CNPJ 13.031.316/0001-92, Banco 104 – CEF Caixa Econômica Federal, Agência 3995, C/C 003.00.00088-8. **PAGAMENTO PARCELADO: 1)** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá 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 inferior a 50% (cinquenta por cento) 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 (trinta) meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando tratar-se 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 art. 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 2% (dois por cento) devido ao Leiloeiro. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o executado, após a publicação do Edital nos termos do art. 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do art. 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 o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) da avaliação. **DO ACORDO:** a partir da publicação do Edital nos termos do art. 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) 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, sito a Avenida Monsenhor Luiz de Gonzaga, nº 22, Centro, Nepomuceno/MG, CEP 37250-000, e-mail npo1secretaria@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, nº 858, sala D, Centro, CEP 37.993-000, Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail mouzar@bastonleiloes.com.br, no site www.mouzarbastonleiloes.com.br. Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge e coproprietária, do terceiro interessado, 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 tiverem advogado constituído, conforme parágrafo único do art. 889, do Código de Processo Civil. Para conhecimento de todos, especialmente do executado, expediu-se este Edital que será afixado no átrio do Fórum local e publicado no Diário do Judiciário Eletrônio, do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Dado e passado nesta cidade e comarca de Nepomuceno/MG, aos 17 (dezessete) dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Thamara Garcia Silveira – servidora, digitei. Jorcelina Aparecida Ferreira - Escrivã Judicial, confere e assina.

SÉRGIO LUIZ MAIA

JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DE NEPOMUCENO

(documento assinado eletronicamente)