05/11/2025

Número: **0025120-22.2013.8.13.0432**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Juizado Especial da Comarca de Monte Santo de Minas**
Última distribuição : **27/09/2022**
Valor da causa: **R$ 4.460,61**
Processo referência: **0025120-22.2013.8.13.0432**
Assuntos: **Inadimplemento**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
RUBENS GARCIA DE OLIVEIRA (REQUERENTE)	
	LUCAS ANTONIO CECILIO SILVA (ADVOGADO)
MARCOS JOSE FERREIRA (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10573173439	03/11/2025 13:49	0025120-22.2013.8.13.0432	Outros Documentos

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Juizado Especial da Comarca de Monte Santo de Minas/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **Marcos José Ferreira - CPF n° 041.698.806-76**, seu cônjuge **Ednéia Aparecida Barbosa Ferreira**, da credora hipotecária **Cooperativa de Crédito em Guaxupé e Região Ltda. - Agência de Monte Santo de Minas/MG - CNPJ n° 42.873.828/0001-02**, da credora hipotecária **Cooperativa Regional de Cafeicultores em Guaxupé Ltda. - COOXUPÉ - Agência de Guaxupé/MG - CNPJ n° 20.770.566/0001-00**, por meio de seus respectivos representantes legais, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença** requerido por **Rubens Garcia de Oliveira, Processo nº 0025120-22.2013.8.13.0432.**

O Dr. Mateus Queiroz de Oliveira, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial da Comarca de Monte Santo de Minas/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 JANEIRO DE 2026, 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 13 DE JANEIRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 13 DE JANEIRO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, no segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **50% do valor avaliação** (parágrafo único do art. 891 do Código de Processo Civil).

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel Rural com área total de 4h.44a.61,5c (quatro hectares, quarenta e quatro ares e sessenta e um vírgula cinco centiares), com 4.00.00ha de área destinado a cultura de pés de café, denominado como "Sítio Nossa Senhora Aparecida", situado no Bairro Rural Mandú, no Município de Monte Santo de Minas/MG, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. O bem em questão, possui um córrego aos fundos e cerca por toda a propriedade, além de ser de fácil acesso e rápido de estrada rural. Registro anterior: 6.240 e 5.240. INCRA: 4387.146.000.108. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 7.781, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo de Minas/MG.

AVALIAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 300.000,00 (trezentos mil reais),** conforme consta no Auto de Avaliação de ID 10379828715 - Pág. 5, do dia 19 de dezembro de 2024.

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

1) Hipoteca de 1º grau, emitida em favor da Cooperativa de Crédito em Guaxupé e Região Ltda. - Agencia de Monte Santo de Minas - CNPJ nº 42.873.828/00001-02, conforme R-14 da

matrícula n° 7.781, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo de Minas/MG;

2) Hipoteca Cedular de 2º grau, emitida em favor da Cooperativa Regional de Cafeicultores em Guaxupé Ltda. - COOXUPÉ - Agência de Guaxupé/MG - CNPJ n° 20.770.566/0001-00, conforme R-15 da matrícula n° 7.781, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo de Minas/MG;

3) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo n° 0432.13.000940-5, em que COOXUPÉ - Cooperativa Regional dos cafeicultores em Guaxupé move contra Marcos José Ferreira, conforme R-18 da matrícula n° 7.781, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo de Minas/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 11.515,66 (onze mil, quinhentos e quinze reais e sessenta e seis centavos),** conforme Cálculo Judicial Simplificado de ID 9858519815 - Pág. 1, atualizado até maio de 2023.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado 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 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 50% do valor avaliação (parágrafo único do art. 891 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 (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), 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(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 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, conforme Decisão de ID 10169174452 - Pág. 1/3, de 19 de fevereiro de 2024.
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) O valor das parcelas deverá ser atualizado mensalmente, desde a data da arrematação, conforme tabela de atualização monetária deste e. Tribunal de Justiça, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial a conta vinculada a estes autos.

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 o Juizado Especial da Comarca de Monte Santo de Minas/MG, situada na Rua Doutor Pedro Paulino da Costa, n° 193, CEP: 37968-000, em Monte Santo de Minas/MG, via E-mail msm1secretaria@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 o executado e proprietário do bem, seu cônjuge e coproprietária, os credores hipotecários, por meio de seus respectivos representantes legais, 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.

Monte Santo de Minas/MG, 16:44.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

Eu, _____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

MATEUS QUEIROZ DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO