19/03/2026

Número: **5000856-95.2019.8.13.0446**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Juizado Especial da Comarca de Nepomuceno**
Última distribuição : **18/09/2019**
Valor da causa: **R$ 15.450,00**
Assuntos: **Cédula Hipotecária**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
LUCIA DE FATIMA LIMA TONELLI (EXEQUENTE)	
	KIVIA MARIA TONELI (ADVOGADO) TALISSON MORETTI ANDRADE (ADVOGADO)
RENATO TONELLI (EXEQUENTE)	
	KIVIA MARIA TONELI (ADVOGADO) TALISSON MORETTI ANDRADE (ADVOGADO)
ZULEIKA GOUVEA BOTELHO (EXECUTADO(A))	
	BRUNO HENRIQUE DE CARVALHO MARANGONI (ADVOGADO)
CLARET MESSIAS ALVARENGA (EXECUTADO(A))	
	BRUNO HENRIQUE DE CARVALHO MARANGONI (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
LEONINA GOUVEA BOTELHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
ANGELA MARIA BOTELHO CAETANO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MAFALDA ANGELA BOTELHO DA CONCEICAO (TERCEIRO INTERESSADO)	
ROSEANE GOUVEA BOTELHO GOMES DE MARCOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
ROSANGELA EUGENIA BOTELHO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10636683786	04/03/2026 09:37	Edital de leilão	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Juizado Especial da Comarca de Nepomuceno/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada e proprietária do bem **Zuleika Gouvêa Botelho Alvarenga - CPF nº 563.951.916-91,** seu cônjuge, executado e coproprietário do bem **Claret Messias Alvarenga - CPF nº 582.042.456-53,** do fiel depositário do bem e credor hipotecário **Renato Tonelli - CPF nº 353.837.716-20,** dos coproprietários do bem **Rosângela Eugênia Botelho - CPF nº 025.949.996-01,** seu cônjuge e coproprietário do bem **João Rosa Botelho - CPF nº 148.349.876-04, Roseane Gouvêa Botelho Gomes de Marcos - CPF nº 000.235.986-38,** seu cônjuge e coproprietário **Marcos Gomes de Marcos - CPF nº 686.144.896-68, Mafalda Ângela Botelho da Conceição - CPF nº 490.474.346-68,** seu cônjuge se casada for, **Ângela Maria Botelho Caetano - CPF nº 819.341.656-20,** seu cônjuge e coproprietário **Antônio Caetano - CPF nº 840.191.588-00** e **Leonina Gouvêa Botelho - CPF nº 791.715.676-15,** seu cônjuge se casado for e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Renato Tonelli e outra, processo nº 5000856-95.2019.8.13.0446.**

O Dr. Sérgio Luiz Maia, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial da Comarca de Nepomuceno/ 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 11 DE MAIO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 11 DE MAIO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 11 DE MAIO DE 2026, 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 **92% do valor da avaliação (Art. 843 do CPC).**

OBSERVAÇÃO: MEAÇÃO: 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: Uma casa, com área construída de 140,76m², sob um tereno com área total de 77,82m², localizada na Rua João Renato de Pádua, nº 41, no município de Lavras/MG. O bem imóvel é coberto de laje e telhas e com faixada revestida com pedra granítica, três garagens com piso em cimento grosso, fechada com portões de duas bandas de lambril; uma porta social de ferro e vidro; uma escada revestida de piso em alvenaria, com corrimão em ferro tubular; uma sala com piso de alvenaria; um quarto com uma parede revestida de pedra São Tomé , com piso de alvenaria e janela de vidro e ferro; uma cozinha revestida de piso de alvenaria e azulejo em até metade da parede; um quarto pequeno com piso de alvenaria e janela de vidro e ferro; um banheiro com vaso, pia e

chuveiro sem box e uma área de serviço com piso de alvenaria, coberta com telha de amianto. Registro Anterior: 19.368. O bem imóvel está matriculado sob o nº 29.648, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Lavras/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID 10328894885 - Pág. 3, de 02 de agosto de 2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:

1) Hipoteca de primeiro grau em favor de Renato Tonelli – CPF nº 353.837.716-20, conforme R-05, da matrícula nº 29.648, Livro nº 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Lavras/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$103.985,96 (cento e três mil e novecentos e oitenta e cinco reais e noventa e seis centavos),** conforme Atualização Monetária de ID 10512026960 - Págs. 1/2, atualizado até agosto de 2025.

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 **92% do valor da avaliação (Art. 843 do CPC).**
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 avaliação, 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 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 2% (dois 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 2% (dois 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 2% (dois 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 Cível da Comarca de Nepomuceno/MG, situada na Avenida Monsenhor Luiz de Gonzaga, nº 22, Centro - CEP: 37250-000, na cidade de Nepomuceno/MG, e 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, 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 executada e proprietária do bem, seu cônjuge, executado e coproprietário do bem, o credor hipotecário e fiel depositário do bem, os coproprietários e seus cônjuges 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.

Nepomuceno/MG, 03 de março de 2026.

SÉRGIO LUIZ MAIA

JUIZ DE DIREITO