



17/07/2026

Número: **0001976-85.2016.8.13.0182**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Conquista**

Última distribuição : **16/02/2016**

Valor da causa: **R\$ 160.195,15**

Processo referência: **0001976-85.2016.8.13.0182**

Assuntos: **Cheque**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ALVORADA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA (EXEQUENTE)	
	LUIZ ALCESTE DEL CISTIA THONON FILHO (ADVOGADO) CARINA MOISES MENDONCA (ADVOGADO)
ESPLANADA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA (EXEQUENTE)	
	LUIZ ALCESTE DEL CISTIA THONON FILHO (ADVOGADO) CARINA MOISES MENDONCA (ADVOGADO)
ALTAMIR SANTO MANZAN (EXECUTADO(A))	
	BARBARA GOMES MIO (ADVOGADO)
J M AUTO POSTO LTDA - EPP (EXECUTADO(A))	
	BARBARA GOMES MIO (ADVOGADO)
MARIA ODETE ALVES MANZAN (EXECUTADO(A))	
	BARBARA GOMES MIO (ADVOGADO)

Outros participantes	
NELITON FURTADO E ADVOGADOS ASSOCIADOS - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RICARDO JULIEN LOES (ADVOGADO) NELITON FURTADO DOS SANTOS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10715184731	16/07/2026 15:02	0001976-85 EDITAL DE LEILAO	Termo



cqt1secretaria cqt1secretaria <cqt1secretaria@tjmg.jus.br>

ENVIO NOVAS DATAS - Edital de leilão - 0001976-85.2016.8.13.0182 | Leiloeiro Mouzar Baston - 30092

1 mensagem

Ana Carolina | Baston Leilões <anacarolina@bastonleiloes.com.br> 16 de julho de 2026 às 14:28
Para: cqt1secretaria@tjmg.jus.br, Lorena Baston Leilões <lorena.bastonleiloes@gmail.com>

Prezados,

Segue em anexo a minuta do **Edital do Leilão**.
Processo **0001976-85.2016.8.13.0182**

Ficamos no aguardo do edital assinado.

Por gentileza, **ACUSAR RECEBIMENTO**.

Agradecemos pela oportunidade de trabalho.
Estamos à disposição.

Atenciosamente,
Equipe Leiloeiro Mouzar Baston

Ana Carolina
COORDENADORA



Tel.: 0800 942 1316
Avenida Paulo VI, 612 - Franca/SP
www.bastonleiloes.com.br



Edital.0001976-85.2016.MC.docx
35K



EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Conquista/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada **J.M Auto Posto Ltda – CNPJ nº 02.813.360/0001-38**, por meio de sua sócia, executada, proprietária e fiel depositária do bem **Maria Odete Alves Manzan – CPF nº 365.901.856-20**, seu cônjuge, executado, coproprietário e fiel depositário do bem **Altamir Santo Manzan – CPF nº 212.586.276-04**, do credor hipotecário **Banco do Brasil S/A – Agência de Sacramento – CNPJ nº 00.000.000/0455-35**, por meio de seu representante legal, o terceiro interessado **Neliton Furtado E Advogados Associados – ME – CNPJ nº 04.689.393/0001-43**, por meio de seu representante legal **Néliton Furtado dos Santos – CPF nº 182.041.476-00**, e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Alvorada Administração de Imóveis Próprios Ltda. e outra**, processo nº 0001976-85.2016.8.13.0182.

O Dr. Nilson de Pádua Ribeiro Júnior, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Conquista/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 25 DE AGOSTO 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 25 DE AGOSTO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 25 DE AGOSTO 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 **55% do valor da avaliação, conforme Decisão de ID 10623193009 – Pág. 1/3, de 08 de fevereiro de 2026.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda com área total de 79,31,55ha, denominada “Fazenda Santa Bárbara”, localizada na Zona Rural KM 44 – CEP 38195-000 do município de Conquista/MG, distrito de Jubáí, com suas confrontações especificadas na matrícula. Título Aquisitivo nº 1.221. O bem imóvel está matriculado sob o nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG. INCRA: 422.045.002.704-3.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$5.736.500,00 (cinco milhões, setecentos e trinta e seis mil e quinhentos reais)**, sendo o alqueire avaliado em R\$350.000,00, (trezentos e cinquenta mil reais), conforme Auto de Avaliação de Bens Imóveis de ID 10202303484 - Pág. 3, de 05 de abril de 2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:



- 1) Hipoteca de terceiro grau em favor de Banco do Brasil – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 00.000.000/0455-35, conforme AV-12 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 2) Penhora extraída dos autos de Execução por Título Extrajudicial, processo nº 701.07.191.308-4, que Alaor Martins move contra Altamir Santo Manzan e outra, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-13 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 3) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 701.07.191.306-8, que Alaor Martins move contra Altamir Santo Manzan e Maria Odete Alves Manzan, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-14 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 4) Penhora extraída dos autos do processo nº 0182.08.004504-6, que Banco do Brasil S/A move contra Altamir Santo Manzan e Maria Odete Alves Manzan, conforme R-15 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 5) Ação de execução extraída dos autos do processo nº 0182.16.000197-6, em que Coram Comércio e Representações Agrícolas Ltda move contra Altamir Santo Manzan, J M Auto Posto LTDA e Maria Odete Alves Manzan, perante o Juízo da Comarca de Conquista/MG, conforme AV-16 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 6) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0182.16.000197-6, em que Coram Comércio e Representações Agrícolas Ltda move contra J M Auto Posto LTDA, Altamir Santo Manzan e Maria Odete Alves Manzan, perante a Vara Única da Comarca de Conquista/MG, conforme R-17 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 7) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 2159172-60.2008.8.13.0701, que Sérgio Ferreira Rodovalho move contra Altamir Santo Manzan, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-18 e AV-20 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 8) Indisponibilidade da fração ideal de 50% do imóvel de propriedade de Altamir Santo Manzan, extraído dos autos do processo nº 0701100014185, conforme AV-19 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG;
- 9) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0045053-28.2008.8.13.0182, que Banco do Brasil S/A move contra Altamir Santo Manzan, perante a Vara Única da Comarca de Conquista/MG, conforme R-21 da matrícula nº 1.767, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conquista/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$160.195,15 (cento e sessenta mil, cento e noventa e cinco reais e quinze centavos)**, conforme Demonstrativo Atualizado do Débito de ID 6296418020 – Pág. 5, atualizado até janeiro de 2016.

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 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 55% do valor da avaliação, conforme Decisão de ID 10623193009 – Pág. 1/3, de 08 de fevereiro de 2026.**
- 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).
- 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 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 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 §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**, 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 a Vara Única da Comarca de Conquista/MG, situada na Praça Coronel Tancredo Franca, 100, Centro – CEP 38195-000, na cidade de Conquista/MG, e E-mail: cqt1secretaria@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 sócia, executada, proprietária e fiel depositária do bem, seu cônjuge, executado, coproprietário e fiel depositário do bem, o credor hipotecário, 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 tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Conquista/MG, 17:50.

NILSON DE PÁDUA RIBEIRO JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO

