12/11/2025

Número: **5001482-43.2023.8.13.0295**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Ibiá**
Última distribuição : **11/07/2023**
Valor da causa: **R$ 119.210,28**
Assuntos: **Inadimplemento, Cheque**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ANTONIO ROBERTO DE FARIA (EXEQUENTE)	
	FREDERICO AUGUSTO DIAS PEREIRA (ADVOGADO)
MARCOS CLAUDIO DA SILVA (EXECUTADO(A))	
	BRUNO MEDEIROS DURAO (ADVOGADO) LORENA PONTES IZEQUIEL LEAL (ADVOGADO) ADRIANO SANTOS DE ALMEIDA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCIA DORNELES SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEANDRO FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS DE IBIRAIARAS - SICREDI IBIRAIARAS RS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10578708222	11/11/2025 15:40	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ibiá / Vara Única da Comarca de Ibiá

Praça Santa Cruz, s/n, Ibiá - MG - CEP: 38950-000

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Ibiá/MG

EDITAL de LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação executado, proprietário e fiel depositário do bem **Marcos Cláudio da Silva – CPF nº 816.891.956-49**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Luciene de Fátima Vieira Silva – CPF n° 033.751.686-32**, a credora hipotecária e terceira interessada **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Ibiraiaras Sicredi Ibiraiaras RS – CNPJ n° 89.990.501/0001-76**, por meio de seu representante legal, terceira interessada **Marcia Dorneles Silva – CPF nº 043.144.736-57** e demais interessados**,** dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **Antônio Roberto de Faria, Processo nº 5001482-43.2023.8.13.0295.**

O Dr. Gabriel Miranda Acchar, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Ibiá/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.

Leilão único com início da publicação do edital e término no dia 16 DE DEZEMBRO DE 2025, às 14:00 horas, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor da avaliação atualizada,** conforme Decisão de ID 10213039762 – Pág. 1/3 de 04 de junho de 2024.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10213039762 – Pág. 1/3, de 04 de junho de 2024.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel rural, denominado Fazenda Quebra Anzol, com área total de 14,44,10ha, localizado na Fazenda Bela Vista, na cidade de Ibiá-MG. O imóvel é composto por 2 casas, uma área de lazer, piscina pomas, casa de despejo com banheiro e varanda, energia elétrica, água encanada. O terreno é desconsertado e boa parte em cascalho. O imóvel possui reserva legal de 20% devidamente averbada sob o nº AV-2 da matrícula. CCIR nº 950190115070-4. Registro Anterior nº 22.801. O bem a ser leiloado

encontra-se matriculado sob o nº 24.994, livro 02-LC – Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá-MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais),** conforme consta no Auto de Penhora de ID 10138673011 – Pág. 3, realizado no dia 12 de dezembro de 2023.

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

1. Hipoteca de 1° grau em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Ibiraiaras Sicredi Ibiraiaras RSMG – CNPJ n° 89.990.501/0001-76, conforme R-5, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

2. Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5000092-38.2023.8.13.0295, em que Marcia Dorneles da Silva move contra Marcos Claudio da Silva e outros, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme AV-6, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

3. Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5000011-89.2023.8.13.0295, em que Luidson Pedro Borges move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme AV-7, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

4. Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5000265-62.2023.8.13.0295, em que Marcos Makoto Yamasnita move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme AV-8, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

5. Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5001482-43.2023.8.13.0295, em que Antônio Roberto de Faria move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme AV-9, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

6. Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 5001482-43.8.13.02, em que Antônio Roberto de Faria move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme R-10, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

7. Averbação de Execução Monitória extraída dos autos do processo nº 001911-10.2023.8.13.0295, em que Jesus Soares de Paula move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme AV-11, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

8. Averbação de Execução Monitória extraída dos autos do processo nº 5001895-56.2023.8.13.0295, em que Jesus Soares de Paula move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme AV-12, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

9. Penhora extraída dos autos do processo nº 5000011-89.2023.8.13.0295, em que Luidson Pedro Borges move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme R-13, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

10. Penhora extraída dos autos do processo nº 5001911-10.2023.8.13.0295, em que Jesus Soares de Paula move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme R-14, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

11. Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 5001429-62.2023.8.13.0295, em que Henrique Alexandre da Costa move contra Marcos Cláudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá-MG, conforme AV-15 da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

12. Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5000966-86.2024.8.13.0295, em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Ibiraiaras Sicredi Ibiraiaras RS move contra Marcos Cláudio da Silva e outra, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá-MG, conforme AV-16 da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

13. Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5000978-03.2021.8.13.0295, em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Ibiraiaras Sicredi Ibiraiaras RS move contra Marcos Cláudio da Silva e outra, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá-MG, conforme AV-17 da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

14. Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução de Quantia Certa, processo nº 5000009-85.2024.8.13.0295, em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro Ltda – Sicoob Credicopa move contra Marcos Cláudio da Silva e outros, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá-MG, conforme AV-18 da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

15. Penhora extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5000978-03.2024.8.13.0295, em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados de Ibiraiaras RS – Sicredi Ibiraiaras RS move contra Luciene de Fátima Vieira Silva e outro, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme R-19, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

16. Premonitória, extraída dos autos de Ação de Execução de Quantia Certa, processo nº 5000010-70.2024.8.13.0295, em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro Ltda – Sicoob Credicopa move contra Marcos Cláudio da Silva e outro, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá-MG, conforme AV-20 da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

17. Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 5000265-62.2023.8.13.0295, em que Marcos Makot Yamashita move contra Marcos Claudio da Silva, perante a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, conforme R-21, da matrícula nº 24.994, Livro 02, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$ 171.992,55 (cento e setenta e um mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta e cinco centavos),** conforme Cálculo Judicial Simplificado de ID 10448950187 – Pág. 1, atualizado até dia 13 de maio 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) a alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supraindicados;

3) o leilão deverá ser efetivado em uma única etapa.

4) não serão admitidos lanços inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10213039762 – Pág. 1/3, de 04 de junho de 2025;

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).

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.

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.

4) O pagamento deverá ser realizado à vista, através de depósito judicial, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Alternativamente, poderá o arrematante efetuar o pagamento em duas parcelas iguais, mensais e consecutivas, devendo a primeira ser realizada no prazo concedido para pagamento à vista, ocasião em que o arrematante deverá prestar caução idônea, real ou fidejussória, nos termos da legislação processual civil, conforme Decisão de ID 10213039762 – Pág. 1/3 de 04 de junho de 2024.

5) até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por **preço não inferior à Avaliação**, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, conforme Decisão de ID 10213039762 – Pág. 1/3 de 04 de junho de 2024.

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 a Vara Única da Comarca de Ibiá/MG, situada na Praça Santa Cruz, s/n, Ibiá – MG – CEP: 38950-000, e E-mail: iby1secretaria@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 o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge e coproprietária do bem, o credor hipotecário e terceiro interessado, por meio de seu representante legal, a terceira interessada 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.

Ibiá, 11 de novembro de 2025.

GABRIEL MIRANDA ACCHAR

JUIZ DE DIREITO