



28/09/2026

Número: **0020256-83.2011.8.13.0084**

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

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

Última distribuição : **31/10/2011**

Valor da causa: **R\$ 49.000,00**

Processo referência: **0020256-83.2011.8.13.0084**

Assuntos: **Mútuo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
JONAS RABELO DE ALMEIDA (EXEQUENTE)	
	HUDSON CESAR CONSOLINI CAMINHA (ADVOGADO)
ALENCAR DO CARMO VIANA (EXECUTADO(A))	
	DENNIS DUARTE ANUNCIACAO (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
THIAGO SILVA HORTA (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10746779768	23/09/2026 17:30	Outros Documentos	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Botelhos / Vara Única da Comarca de Botelhos

Praça Mozart Xavier Lopes, 91, Centro, Botelhos - MG - CEP: 37720-000

PROCESSO Nº: 0020256-83.2011.8.13.0084

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

JONAS RABELO DE ALMEIDA CPF: 238.407.576-49

ALENCAR DO CARMO VIANA CPF: 536.725.186-20

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Botelhos/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Alencar do Carmo Viana – CPF nº 536.725.186-20**, do seu cônjuge **Adriana de Souza Viana – CPF nº 005.864.546-24**, o coproprietário do bem **Aldimir do Carmo Viana – CPF nº 929.548.396-00**, seu cônjuge se casado for e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Jonas Rabelo de Almeida, Processo nº 0020256-83.2011.8.13.0084**.

A Dra. Larissa de Carvalho Santa Rosa, MM. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Botelhos/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 23 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 23 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 23 DE NOVEMBRO 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 **50% do valor da avaliação**, conforme artigo 891, parágrafo único do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 50% de um imóvel urbano, com área construída de 1.003,07m², sob uma área de terreno de 350m², localizado na Rua Treze de maio, nº 253, bairro Centro, na cidade de Botelhos/MG. O terreno do imóvel possui topografia plana, posicionado no meio da quadra (quarteirão), sua pedologia é normal/seca, contém vida útil de 60 anos e idade aparente de 20 anos, com a situação do imóvel inacabada; solo em condições normais, ou seja, sem variações extremas, e em um estado seco, o que implica a ausência ou pouca presença de umidade no solo. A entrada do imóvel para pedestre é pelo acesso ao salão com portão de ferro, piso cerâmico e paredes em reboco com aplicação de tinta; todos os andares são interligados com uma escada de concreto. O bem é composto por 6 pavimentos sendo que o 1º pavimento possui um salão com contrapiso de cimento polido, parede com massa, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada, dois banheiros, sem ventilação e iluminação natural, com área de 303,87m². 2º pavimento é uma sala de entrada inacabada, salão com guarda corpo de ferro e banheiro inacabado, lavanderia inacabada, área de sauna inacabada, dois lavabos inacabados, sala para ginástica inacabada, esqueleto do poço do elevador, área externa descoberta na lateral e nos fundos, contrapiso em todo o pavimento, massa nas paredes, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada, com área de 238,20m². No 3º pavimento consta uma antessala inacabada, quatro suítes inacabadas, contrapiso em todo o pavimento, massa nas paredes, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada, com área de 238,20m². O 4º pavimento possui um salão com churrasqueira, forno e fogão a lenha, dois banheiros inacabados, bancada com pedra de granito, piso em pedra de são tomé, parede com partes pintadas, teto com sanca em gesso inacabado, área da piscina inacabada, descoberta com guarda corpo de ferro e piso pedra são tomé, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada, com área de 90,70m². 5º pavimento é um salão com bancada de mármore, dois banheiros inacabados, paredes com massa com algumas partes pintadas, contrapiso e teto com sanca em gesso inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada, com área de 82,10m². Por fim, o 6º e último pavimento é composto por uma construção em formato circular suspensa inacabada, com área de 50m². De modo geral, o imóvel está em estado de conservação classificado como reparos simples, padrão alto, considerando que a obra se encontra inacabada, com cerca de 60% de execução física, apresentando estrutura aparente, ausência de instalações e acabamentos e exposição prolongada aos agentes climáticos, o que pode implicar em perdas técnicas e necessidade de readequação construtivas. O local do imóvel é caracterizado por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, transporte público, TV a cabo e pavimentação. **O bem imóvel está matriculado sob o nº 55, Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Botelhos/MG.**

AValiação: A avaliação da **PARTE IDEAL DE 50% DO BEM IMÓVEL** a ser leilado é de R\$ 976.100,00 (novecentos e setenta e seis mil e cem reais), tendo em vista que a



TOTALIDADE DO BEM foi avaliada em R\$ 1.952.200,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil e duzentos reais), conforme Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel de ID 10567347248 - Pág. 1/31, realizado em 23 de outubro de 2025 e devidamente homologado em Decisão de ID 10698664602, Pág. 1/6, de 22 de maio de 2026.

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

1. Penhora de 50% do bem, extraída dos autos nº 0084.11.002025-6, em que Jonas Rabelo de Almeida move contra Alencar do Carmo Viana, perante a Secretaria Judicial da Comarca de Botelhos/MG, conforme R-14 e AV-15 da matrícula nº 55, Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Botelhos/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 362.511,15 (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e onze reais e quinze centavos)**, conforme planilha de cálculo de manifestação de ID 9848532403 - Pág. 1, atualizado até maio de 2023.

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 50% do valor da avaliação, conforme artigo 891, parágrafo único do CPC.

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 pelo arrematante;

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 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 Botelhos/MG, situada na Praça Mozart Xavier Lopes, 91, Centro, Botelhos - MG - CEP: 37720-000, e E-mail: bhs1secretaria@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, seu cônjuge, o coproprietário do bem, seu cônjuge se casado for 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.

Botelhos/MG, 21 de setembro de 2026.

LARISSA DE CARVALHO SANTA ROSA



JUÍZA DE DIREITO

