



Número: **5000382-19.2024.8.13.0295**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

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

Última distribuição : **26/02/2024**

Valor da causa: **R\$ 100.000,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
<b>ANA PAULA CASTRO SILVA (REQUERENTE)</b>	
	<b>NILSON VIEIRA DE CARVALHO (ADVOGADO)</b> <b>TIAGO PEREIRA (ADVOGADO)</b>
<b>JULIO CESAR DE OLIVEIRA SILVA (REQUERIDO(A))</b>	
	<b>CARLOS EDUARDO PEREIRA DE PAIVA (ADVOGADO)</b>

Outros participantes	
<b>MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10686311466	26/05/2026 13:07	<a href="#">Outros Documentos</a>	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

PROCESSO Nº: 5000382-19.2024.8.13.0295

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

ANA PAULA CASTRO SILVA, CPF: 037.515.696-85

JULIO CESAR DE OLIVEIRA SILVA, CPF: 627.278.776-68

### EDITAL DE LEILÃO ÚNICO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Ibiá/MG

EDITAL de LEILÃO ÚNICO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **Júlio César de Oliveira Silva – CPF nº 627.278.776-68**, seu cônjuge se casado for, da coproprietária do bem **Ana Paula Castro Silva – CPF nº 037.515.696-85**, seu cônjuge se casada for, e demais interessados, dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **Ana Paula Castro Silva, processo nº 5000382-19.2024.8.13.0295**.

O Dr. José Aparecido Fausto de Oliveira, MM. Juiz de Direito, em substituição legal, 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](http://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 Leilão com início da publicação do edital e término no dia 06 DE JULHO DE 2026, às 14:00 horas, não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada, conforme DECISÃO DE ID 10636874204.**

**DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel rural, com área total de 4,90,00ha, denominada "Fazenda Quebra Anzol", no distrito de Argenita, no município de Ibiá/MG, dentro das confrontações descritas em sua matrícula. O imóvel possui duas construções, uma casa,**



rede elétrica e hidráulica, lavoura de café em produção e pomares. Registros Anteriores: R-2-6085; R-1-10820 e R-1-10821. CCIR: 423.033.012.637-0. O bem imóvel está matriculado sob o nº 21.162, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 396.400,00 (trezentos e noventa e seis mil e quatrocentos reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10482726994 - Pág. 1/3, de 27 de junho de 2025.

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

- Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5000332-66.2019.8.13.0295, em que Jadir Camilo dos Reis move contra Júlio César de Oliveira Silva, perante a Vara Única de Ibiá/MG, conforme R-09 da matrícula nº 21.162, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiá/MG.

**Estado do imóvel:** O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO:** O valor da dívida no processo é de **R\$ 15.237,66 (quinze mil, duzentos e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos)**.

**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, 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) não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada, conforme DECISÃO DE ID 10636874204.**

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 pago diretamente, em caso de lance à vista.**

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), 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 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.

#### **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 arrematante poderá 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 10468397657 – Pág. 1/4, de 11 de junho de 2025;**

**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/nº, - CEP: 38950-000, na cidade de Ibiá/MG, e E-mail: [iby1secretaria@tjmg.jus.br](mailto: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](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br), e no site [www.mouzarbastonleiloes.com.br](http://www.mouzarbastonleiloes.com.br).

Ficam o executado e proprietário do bem, seu cônjuge se casado for, a coproprietária 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.

Ibiá/MG, 26 de maio de 2026.

**JOSÉ APARECIDO FAUSTO DE OLIVEIRA**  
JUIZ DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO LEGAL

