11/09/2025

Número: **5001761-95.2022.8.13.0446**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Nepomuceno**
Última distribuição : **28/09/2022**
Valor da causa: **R$ 4.699,17**
Assuntos: **Municipais, IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE NEPOMUCENO (EXEQUENTE)	
JAMES DONIZETTI DIAS (EXECUTADO(A))	
	LIVIA LOURENCONI MASSAHUD DIAS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10536871474	11/09/2025 10:17	EDITAL DE LEILÃO	Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado **Espólio de James Donizete Dias,** por meio de sua inventariante **Dra. Lívia Lourençoni Massahud Dias, OAB/MG 144.738 e CPF n° 087.460.476-11**, e demais interessados**,** dos autos de **Execução Fiscal**, requerido por **Município de Nepomuceno, Processo nº 5001761-95.2022.8.13.0446.**

O Dr. Sergio Luiz Maia, MM. Juiz de Direito da Vara Única 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 08 DE OUTUBRO 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 08 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 08 DE OUTUBRO DE 2025, 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 (art.891, CPC/2015).**

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel comercial localizado na Rua Capitão Francisco Lima, atual n° 734, Centro, CEP 37.250-000, na cidade de Nepomuceno/MG, com área de 220,00 m², com as seguintes confrontações: 11,00m de frente e fundo, por 20,00m de comprimento em ambos os lados. Encontra-se construído um Prédio comercial de 3 andares, com área total de 660,00 m². Registro anterior: 11.894. O bem imóvel está matriculado sob o nº 4.112, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 858.000,00 (oitocentos e cinquenta e oito mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID. 10252695867 - Pág. 3, dos autos de 25 de junho de 2024.

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

1) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, nº 4.650/4.781, em que Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra Dias e Lourençoni Ltda., conforme R-2 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, nº 4.295, em que Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra James Donizetti Dias, conforme R-3 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
3) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, nº 2287, em que Fazenda Nacional move contra James Donizetti Dias, conforme R-4 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
4) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, nº 9377, em que Município de Nepomuceno move em face de James Donizetti Dias, conforme R-5 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
5) Penhora extraída dos autos de Execução, nº 3147, em que Banco ABN AMRO S/A move contra Roseli Dias Toledo e outros, conforme R-6 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
6) Penhora extraída dos autos nº 0022834-34.2010.13.0446/0446.10.002283-4, em que Fazenda Pública do Município de Nepomuceno move contra Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-7 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
7) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0446.05.002719-7, em que Fazenda Pública do Município de Nepomuceno move contra Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-8 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
8) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0446.05.002713-0, em que Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais move contra Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-9 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
9) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0008828-41.2018.8.13.0446, em que Município de Nepomuceno move contra Espólio de James Donizetti Dias, conforme R-10 da matrícula 4.112, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/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$ 5.568,80 (cinco mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos),** conforme Certidão de Dívida Ativa, de ID 9616730232 – Pág. 3 dos autos, atualizada até 28 de abril de 2022.

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 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* 50% do valor da avaliação (art.891, CPC/2015).**

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), 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 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) em adquirir os bens penhorados em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja considerado vil.
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 Nepomuceno/MG, sito a Avenida Monsenhor Luiz de Gonzaga, 22, Centro, Nepomuceno/MG, CEP: 37250-000, 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 o espólio executado, por meio de sua inventariante, 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, 11 de setembro de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

SERGIO LUIZ MAIA

JUIZ DE DIREITO