01/06/2026

Número: **0028396-11.2012.8.13.0363**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da comarca de João Pinheiro**
Última distribuição : **12/02/2021**
Valor da causa: **R$ 59.148,95**
Processo referência: **0028396-11.2012.8.13.0363**
Assuntos: **Causas Supervenientes à Sentença**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
~~MARINA MARTINS XAVIER (REQUERENTE)~~	
	ERICA VIEIRA LOPES ROSA (ADVOGADO) WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO (ADVOGADO)
~~MARCELLA LELES XAVIER (REQUERENTE)~~	
	ERICA VIEIRA LOPES ROSA (ADVOGADO) WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO (ADVOGADO)
~~CARLOS EDUARDO LELES XAVIER (REQUERENTE)~~	
	ERICA VIEIRA LOPES ROSA (ADVOGADO) WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO (ADVOGADO)
~~GESSICA LELES XAVIER (REQUERENTE)~~	
	ERICA VIEIRA LOPES ROSA (ADVOGADO) WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO (ADVOGADO)
WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO (REQUERENTE)	
	WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO (ADVOGADO)
~~WALDIR XAVIER DE FARIA (REQUERENTE)~~	
KARINA SILVA LESSA (REQUERIDO(A))	
	JAIR DE JESUS BATISTA RIBEIRO (ADVOGADO) JULIANO MOREIRA DE ABREU (ADVOGADO)
CAMILA SILVA LESSA (REQUERIDO(A))	
	JAIR DE JESUS BATISTA RIBEIRO (ADVOGADO) JULIANO MOREIRA DE ABREU (ADVOGADO)
JANINE DOS REIS LESSA DE CARVALHO (REQUERIDO(A))	
	JAIR DE JESUS BATISTA RIBEIRO (ADVOGADO) JULIANO MOREIRA DE ABREU (ADVOGADO)
JAQUELINE DOS REIS LESSA (REQUERIDO(A))	
	JAIR DE JESUS BATISTA RIBEIRO (ADVOGADO) JULIANO MOREIRA DE ABREU (ADVOGADO)
CRISTINA AUXILIADORA REIS LESSA (REQUERIDO(A))	
	JAIR DE JESUS BATISTA RIBEIRO (ADVOGADO) JULIANO MOREIRA DE ABREU (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO(A))	

Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10688166130	28/05/2026 19:37	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de João Pinheiro / 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da comarca de João Pinheiro

Avenida Zico Dornelas, 791, Santa Cruz, João Pinheiro - MG - CEP: 38770-000

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 0028396-11.2012.8.13.0363

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

WELTON HENRIQUE DE SOUZA CARVALHO CPF: 055.086.436-99 e outros

CRISTINA AUXILIADORA REIS LESSA CPF: 981.423.136-34 e outros

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da comarca de João Pinheiro/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada e proprietária dos bens **Cristina Auxiliadora Reis Lessa – CPF nº 981.423.136-34,** das executadas **Janine dos Reis Lessa de Carvalho – CPF nº 052.646.616-26; Jaqueline dos Reis Lessa – CPF nº 008.016.056-52, Camila Silva Lessa – CPF nº 127.297.506-14, Karina Silva Lessa – CPF nº 148.786.166-44,** seus cônjuges se casadas forem, **e demais interessados, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, requerente Welton Henrique de Souza Carvalho, processo nº 0028396-11.2012.8.13.0363.**

O(a) Dr.(a) Jessé Alcântara Soares, MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da comarca de João Pinheiro/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.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 10 DE JUNHO DE 2026, às 14:00 horas, entregar-se-á o

bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 10 DE JUNHO DE 2026, às 14:01 horas e término no dia 30 DE JUNHO 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% da avaliação, conforme Decisão de ID 10621266163 – Pág. 1/3, de 09 de fevereiro de 2026.**

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 1: Um lote de terreno com área total de 360,00m², situado sob o Lote 11 da Quadra 25, localizado na Rua Vicente Alves Moreira, Bairro Aeroporto, na cidade de João Pinheiro/MG. Registro anterior: nº 4.092. O bem imóvel está matriculado sob o nº 14.962, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 1: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$72.000,00 (setenta e dois mil reais) conforme Auto de Avaliação de ID 10584076090 - Pág. 3, de 18 de novembro de 2025.

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

1. **Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0028396-11.2012.8.13.0363, em que Waldir Xavier de Faria move contra Cristina Auxiliadora Reis Lessa, conforme R-03 da matrícula 14.962, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG.**

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 2: Um barracão construído sob um terreno com área total de 360,00m², situado sob o Lote 12 da Quadra 25, localizada na Rua Luiza Evangelista, Bairro Aeroporto, no município de João Pinheiro/MG. O imóvel possui 2 cômodos, sendo um banheiro e uma área. Registro anterior: nº 4.092. O bem imóvel está matriculado sob o nº 14.963, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 2: O valor do bem imóvel a ser leiloado é de R$86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais) conforme Auto de Avaliação de ID 10584076090 - Pág. 6, de 18 de novembro de 2025.

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

1. **Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0028396-11.2012.8.13.0363, em que Waldir Xavier de Faria move contra Cristina Auxiliadora Reis Lessa, conforme R-03 da matrícula nº 14.963, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG.**

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS: O valor total dos bens imóveis a serem leiloados é de R$158.400,00 (cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais), conforme Auto de Avaliação de ID 10584076090 – Pág. 3 e Pág. 6, de 18 de novembro de 2025.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$94.244,14 (noventa e quatro mil e duzentos e quarenta e quatro reais e quatorze centavos),** conforme Cálculo Judicial Simplificado, juntado aos autos em Manifestação de ID 10609080735 - Pág. 1/6, atualizado até dezembro 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 bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 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% da avaliação, conforme Decisão de ID 10621266163 – Pág. 1/3, de 09 de fevereiro de 2026.**

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 pecificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do imóvel; 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 lanço, e ser-lhe-á paga 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 o 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 imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e es

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 imóvel arrematado 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 imóvel até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, 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. Marcos Rodrigo Custodio Soares,** devidamente cadastrado na **JUCEMG N° 1122.**

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá ser depositado 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 gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Custódio Leilões Ltda – CNPJ 40.177.372/0001-02, Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001, C/C 11777970-9.

PAGAMENTO PARCELADO: OBSERVAR SE ACEITA PAGAMENTO PARCELADO

1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme Art.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 da Custódio Leilões, 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) devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a executada, **após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC,** pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, 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 executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento).

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 a executada obrigada a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), 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 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da comarca de João Pinheiro/MG, situada na Avenida Zico Dornelas, 791, Santa Cruz - CEP: 38770-000, na cidade de João Pinheiro/MG, e E-mail: jpi2secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail: sac@custodioleiloes.com.br, e no site www.custodioleiloes.com.br.

Ficam a executada e proprietária dos bens, as executadas, seus cônjuges se casadas forem, 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.

João Pinheiro/MG, 26 de março de 2026.

HUGO SILVA OLIVEIRA

JUIZ DE DIREITO