



Número: **0091667-40.2015.8.13.0637**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço**

Última distribuição : **04/12/2015**

Valor da causa: **R\$ 6.088,05**

Processo referência: **0091667-40.2015.8.13.0637**

Assuntos: **Taxa de Coleta de Lixo, IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
<b>MUNICIPIO DE SAO LOURENCO (EXEQUENTE)</b>	
<b>JOSELENE ROBERTA JUSTO (EXECUTADO(A))</b>	
<b>SEBASTIÃO ESTEVÃO (EXECUTADO(A))</b>	
<b>SERGIO DE PAULO FELICIANO (EXECUTADO(A))</b>	
<b>POLIANA ROBERTA CANDIDO DE BRITO (EXECUTADO(A))</b>	
<b>SELMA DE FATIMA CANDIDO (EXECUTADO(A))</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10669550960	28/04/2026 12:37	<a href="#">Image02074</a>	Edital

---

**Edital de leilão - 0091667-40.2015.8.13.0637 | Leiloeiro Mouzar Baston - 29638**

1 mensagem

---

**Ana Carolina | Baston Leilões** <anacarolina@bastonleiloes.com.br>  
Para: sal1secretaria@tjmg.jus.br

22 de abril de 2026 às 13:54

Prezados,

Segue em anexo a minuta do **Edital do Leilão**.  
Processo **0091667-40.2015.8.13.0637**

Ficamos no aguardo do edital assinado.

Por gentileza, **ACUSAR RECEBIMENTO**.

Agradecemos pela oportunidade de trabalho.  
Estamos à disposição.


Atenciosamente,  
**Equipe Leiloeiro Mouzar Baston**

**Ana Carolina**  
COORDENADORA



Tel.: 0800 942 1316  
Avenida Paulo VI, 612 - Franca/SP  
www.bastonleiloes.com.br

---

 **Edital.0091667-40.2015-GABI.docx**  
34K

## EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

### 1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e possuidor do bem **Sebastião Estevão**, seu cônjuge se casado for, dos executados **Sérgio de Paulo Feliciano** – CPF nº 842.327.736-49, **Joselene Roberta Justo** – CPF nº 092.319.346-43, **Poliana Roberta Candido de Brito** – CPF nº 016.222.416-81 e **Selma de Fatima Candido** – CPF nº 120.613.818-12, seus cônjuges se casados forem, e demais interessados, extraído dos autos de **Execução Fiscal**, requerente **Município de São Lourenço**, processo nº 0091667-40.2015.8.13.0637.

A Dra. Cecília Natsuko Miahira Goya, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço/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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 10 DE JUNHO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 10 DE JUNHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 10 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% do valor da avaliação, conforme Decisão de ID 10625669542 - Pág. 1/3, de 11 de fevereiro de 2026.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Os direitos possessórios de uma casa com área total de 300m², localizada na Rua Onézimo Silvestrini, nº 343, Casa 2, Bairro João de Deus, no município de São Lourenço/MG. O imóvel é provido de dois andares, sendo na parte de baixo, uma sala, uma copa, uma cozinha, área de serviço e quintal. Já na parte de cima, encontra-se uma sala, dois quartos, um lavabo e varanda. O bem é coberto com telhas de amianto e encontra-se em péssimo estado de conservação, sendo a escada que liga a parte de baixo à parte de cima de madeira e muito íngreme. O bem imóvel não possui matrícula. Inscrição Cadastral nº 07.08.189.003.

**Obs.: O bem imóvel a ser leiloado não possui número de matrícula registrada junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço/MG.**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$80.000,00 (oitenta mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de ID 10381124112 - Pág. 3, de 29 de janeiro de 2025.

**ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL:** O bem imóvel a ser leiloado não possui matrícula.

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO:** O valor da dívida no processo é de **R\$28.631,35 (vinte e oito mil e seiscientos e trinta e um reais e trinta e cinco centavos)**, conforme Planilha de Débitos de IPTU e Taxas de ID 10624311712 - Pág. 1/3, atualizado até 06/02/2026.

**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 Decisão de ID 10625669542 - Pág. 1/3, de 11 de fevereiro de 2026.
- 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;
- 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 irretroatável, 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 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo adjudicante, 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) sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo executado.

**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) sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo executado, 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 1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço/MG, situada na Praça Doutor Emílio Abdon Póvoa, 0, São Lourenço - MG - CEP: 37470-000, e E-mail: [sallsecretaria@tjmg.jus.br](mailto:sallsecretaria@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 possuidor do bem, seu cônjuge se casado for, os executados, seus cônjuges se casados 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.

São Lourenço/MG, 17:55.

**CECILIA NATSUKO MIAHIRA GOYA**  
**JUÍZA DE DIREITO**

