

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE**  
**Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG, CEP:**  
**37558-720, (35) 3429-6600, pso2civ@tjmg.jus.br**

**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**  
**(ARTIGOS 880 e 885 do CPC/2015)**

Pelo presente, FAZ SABER a quanto o presente **EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** virem, ou dele conhecimento tiverem, que será ALIENADO, na modalidade ELETRÔNICA, o bem penhorado, na seguinte forma:

**LOCAL:** Através do site [www.alessandroteixeiraleiloes.com.br](http://www.alessandroteixeiraleiloes.com.br).

**PRAZO:** A alienação ocorrerá no prazo de 90 (noventa dias) dias após a disponibilização do edital no site do Leiloeiro.

**PROCESSO:** Autos nº 5003484-19.2016.8.13.0525 de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é Exequente COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO SUL DE MINAS LTDA. - SICOOB CREDIVASS (CNPJ: 01.604.998/0001-04) e Executados ADRIANO EVERSON DE FREITAS (CPF: 672.959.676-72), SEBASTIAO MARIANO DE FREITAS (CPF: 063.413.576-72), SOBERANO DISTRIBUIDOR DE BEBIDAS LTDA. - EPP (CNPJ: 25.947.342/0001-44), VIVIANE CRISTINA FREITAS DE PAULA (CPF: 038.737.106-09).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento 101, Rua Cassimiro de Abreu, 181, Pouso Alegre/MG, com área privativa 107,62m², área comum de 13,04m², área total 120,66m², CRI local nº 67.089, a saber: – Apartamento nº 101, situado na Rua Cassimiro de Abreu, nº 181, nesta cidade de Pouso Alegre/MG, com área privativa de 107,62m² (cento e sete metros e sessenta e dois centímetros quadrados), área comum de 13,04m² (treze metros e quatro centímetros quadrados) e área total de 120,66m² (cento e vinte metros e sessenta e seis centímetros quadrados) e fração ideal de terreno equivalente a 0,1596%. Conforme Oficial de Justiça Avaliador: O apartamento possui 03 (três) quartos e 01 (uma) sala, todos com piso de madeira (taco), banheiro social, copa, cozinha, e área de serviços, todos com piso frio (tipo cerâmica), com sacada na frente do imóvel que dá de frente com a Rua Cassimiro de Abreu, que possui uma porta de ferro e vidro. O imóvel encontra-se com as pinturas da parede e suas instalações em bom estado de conservação. Imóvel matriculado sob nº 67.089 no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre/MG..

**(RE)AVALIAÇÃO:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), em 17 de julho de 2025..



**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE**  
**Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG, CEP:**  
**37558-720, (35) 3429-6600, pso2civ@tjmg.jus.br**

**LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO:** R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).

*\*No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.*

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 45.738,75 (quarenta e cinco mil, setecentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos), em 24 de agosto de 2020.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Conforme descrição acima.

**DEPOSITÁRIO:** Não informado.

**ÔNUS:** Indisponibilidade nos autos nº 0010266-61.2018.5.03.0178 da 3ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG; Indisponibilidade e Penhora nos autos nº 0011285-89.2017.5.03.0129 da 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG; Penhora nos autos nº 5010568-66.2019.8.13.0525 da 2ª Vara Cível de Pouso Alegre/MG; Indisponibilidade e penhora nos autos nº 5010964-04.2023.8.13.0525 da 3ª Vara Cível de Pouso Alegre/MG; Indisponibilidade nos autos nº 5001186-88.2015.8.13.0525 da 2ª Vara Cível de Pouso Alegre/MG; Indisponibilidade nos autos nº 5003092-79.2016.8.13.0525 da 1ª Vara Cível de Pouso Alegre/MG; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

**BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem



**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE**  
**Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG, CEP:**  
**37558-720, (35) 3429-6600, pso2civ@tjmg.jus.br**

será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site [www.alessandroteixeiraleiloes.com.br](http://www.alessandroteixeiraleiloes.com.br). Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

**LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA**, JUCEMG sob n.º 992/2015, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais [www.leiloesjudiciais.com.br](http://www.leiloesjudiciais.com.br).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE**  
**Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG, CEP:**  
**37558-720, (35) 3429-6600, pso2civ@tjmg.jus.br**

proponente. Em caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração do Leiloeiro no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

**COMO PARTICIPAR DA ALIENAÇÃO:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.alessandroteixeiraleiloes.com.br](http://www.alessandroteixeiraleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**PAGAMENTO DE FORMA À VISTA:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

**ARREMATAÇÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela



**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE**  
**Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG, CEP:**  
**37558-720, (35) 3429-6600, pso2civ@tjmg.jus.br**

comissão devida ao Leiloeiro.

**VISITAÇÃO:** É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na alienação, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do e-mail **contato@alexandroteixeiraleiloes.com.br**.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.alexandroteixeiraleiloes.com.br](http://www.alexandroteixeiraleiloes.com.br), e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE**  
**Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG, CEP:**  
**37558-720, (35) 3429-6600, pso2civ@tjmg.jus.br**

**INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o Executado **ADRIANO EVERSON DE FREITAS e seu(a) cônjuge se casado(a) for; SEBASTIAO MARIANO DE FREITAS e seu(a) cônjuge se casado(a) for; SOBERANO DISTRIBUIDOR DE BEBIDAS LTDA - EPP na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is); VIVIANE CRISTINA FREITAS DE PAULA e seu(a) cônjuge se casado(a) for**, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Pouso Alegre/MG, 18 de dezembro de 2025.

**DAMIAO ALEXANDRE TAVARES OLIVEIRA**  
**Juiz(a) de Direito**

