



Número: **0220102-98.2015.8.13.0518**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas**

Última distribuição : **15/12/2015**

Valor da causa: **R\$ 62.633,04**

Processo referência: **0220102-98.2015.8.13.0518**

Assuntos: **ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ESTADO DE MINAS GERAIS (EXEQUENTE)	
	PAULO MURILO ALVES DE FREITAS (ADVOGADO)
JOAO FABIO DE OLIVEIRA (EXECUTADO(A))	
JOAO FABIO DE OLIVEIRA (EXECUTADO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10644097136	13/03/2026 16:02	EDITAL 0220102-98.2015.8.13.0518	Edital

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, os bens penhorados, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: dia **27/04/2026**, com encerramento às **13:00 horas**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da Leiloeira, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia **18/05/2026**, com encerramento às **13:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), **exceto nos casos onde há meação (quando determinado pelo Juiz) ou copropriedade.** **REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA.**

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

LOCAL: Através do site **www.thaisteixeiraleiloes.com.br**

PROCESSO: Autos nº 0220102-98.2015.8.13.0518 de EXECUÇÃO FISCAL, em que é Exequente ESTADO DE MINAS GERAIS (CNPJ: 18.715.615/0001-60) e Executados JOÃO FÁBIO DE OLIVEIRA (CNPJ: 25.638.180/0001-62), ESPÓLIO DE JOÃO FÁBIO DE OLIVEIRA (CPF: 531.647.846-00) - Representado pelo Inventariante JOÃO GERALDO DE OLIVEIRA

DESCRIÇÃO DOS BENS: 01) Área Remanescente com 81,100,00m² (oitenta e um e cem metros quadrados) (8,1100ha), localizada no Lugar denominado Fazenda Rex, em Poços de Caldas/MG, com a seguinte descrição: o ponto inicial P1 está situado no entroncamento da estrada vicinal Padre José Kentenich com uma estrada secundária, e comum nas confrontações com Ângelo Rinaldo Guazzelli (Gleba 2-A)



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

e Reynaldo Guazzelli Filho, de coordenadas UTM (plano-retangulares) N=7585467,202 e E=341893,912. Deste ponto, segue pela estrada secundária, distância de 105,00 metros, confrontando com Reynaldo Guazzelli Filho até o encontro com a estrada de acesso ao armazém, deflete à direita e segue pela estrada de acesso ao armazém, distância de 380,00 metros na confrontação com Ângelo Rinaldo Guazzelli, daí segue rumo 54°00 NW, distância de 104,40 metros pela confrontação anterior, deflete à esquerda, segue rumo 47°27' SW, distância de 64,00 metros na confrontação anterior, deflete à esquerda, segue rumo 22°04' SW, distância de 52,13 metros na confrontação anterior (Gleba 2-C), deflete à direita, segue rumo 58°50' NW, distância de 63,93 metros na confrontação com a área a ser desmembrada, deflete à direita e segue em curva à esquerda, distância de 109,43 metros pela confrontação anterior, deflete à esquerda, segue rumo 55°01'SW pela confrontação anterior, deflete à direita e segue pela estrada vicinal Padre José Kentenich, distância de 597,00 metros, confrontando com Ângelo Rinaldo Guazzelli (Gleba 2-4) e a atingindo o ponto P1, onde teve início e finda esta descrição. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 950.076.438.308-2 e matriculado sob nº 65.960 do Cartório de Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 6.488.000,00 (seis milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil reais), em 27 de janeiro de 2023

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 3.244.000,00 (três milhões, duzentos e quarenta e quatro mil reais)

02) Área com 62.400,00m² (sessenta e dois mil e quatrocentos metros quadrados) (6,2400ha). Localizada no lugar denominado Fazenda Rex, em Poços de Caldas/MG, com a seguinte descrição: o ponto inicial N1 está situado na confluência do Córrego do Areão com o Córrego José Paulino (início do Córrego da Vargem), em confrontação com Maria Antonieta Guazzelli Delany e de coordenadas UTM (plano-retangulares) N-7584981,414 e E-341187,071. Deste ponto, segue pelo Córrego da Vargem sentido jusante, distância de 20,00 metros, confrontando com Maria Antonieta Guazzelli Delany até a estrada vicinal Padre José Kentenich, deflete à direita, segue pela estrada vicinal, distância de 288,00 metros confrontando com Ângelo Rinaldo Guazzelli (Gleba 2-A) deflete à direita, segue rumo 55°01'NE, distância de 4,37 metros, confrontando com a área remanescente do proprietário, deflete direita e segue em curva por distância de



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

109,43 metros pela confrontação anterior, deflete à esquerda e segue rumo 58°50°SE, distancia de 63,93 metros pela confrontação anterior, deflete à direita e segue rumo 22°04SW, distância de 52,13 metros na confrontação com Ângelo Rinaldo Guazzelli, deflete direita e segue rumo 36°59'SW distância de 262,00 metros pela confrontação com a Gleba 2B-2 até o córrego do Areão; deflete à direita e segue pelo Córrego do Areão a jusante, distancia de 320,00 metros confrontando com Maria Antonieta Guazzelli Delany até a confluência com o Córrego do Retiro das Tábuas (início do Córrego da Vargem), atingindo o ponto M1 onde teve início e finda esta descrição. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 950.076.438.308-2 e matriculado sob nº 65.959 no Cartório de Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 4.992.000,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil reais), em 27 de janeiro de 2023.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 2.496.000,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil reais).

(RE)AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 11.480.000,00 (onze milhões, quatrocentos e oitenta mil reais).

LANCE MÍNIMO TOTAL NO 2º LEILÃO: R\$ 5.740.000,00 (cinco milhões, setecentos e quarenta 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 pela Leiloeira Oficial no ato do leilão.*

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 92.871,12 (noventa e dois mil, oitocentos e setenta e um reais e doze centavos), em 27 de novembro de 2025.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: 01) Fazenda Rex, Poços de Caldas/MG; 02) Fazenda Rex, Poços de Caldas/MG.

DEPOSITÁRIO: 01) Atual possuidor do imóvel; 02) Atual possuidor do imóvel.

ÔNUS: 01) Reserva Florestal (localizada em área externa, na Fazenda Sumidouro



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

em Santa Rita de Caldas/MG); Ajuizamento de ação nº 5001577-93.2017.8.13.0518, em trâmite na 1ª Vara Cível de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 0010364-70.2018.5.03.0073, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 0255659-54.2012.8.13.0518, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; Indisponibilidade nos autos nº 5002766-09.2017.8.13.0518, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 0137957-48.2016.8.13.0518, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG. Outros Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **02) Reserva Florestal** (localizada em área externa, na Fazenda Sumidouro em Santa Rita de Caldas/MG); Penhora autos nº 0220128-96.2015.8.13.0518, em trâmite na 1ª Vara Cível de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 0010364-70.2018.5.03.0073, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 0255659-54.2012.8.13.0518, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 5002787-48.2018.8.13.0518, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; Indisponibilidade nos autos nº 5002766-09.2017.8.13.0518, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; Penhora nos autos nº 0137957-48.2016.8.13.0518, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; Outros Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária..

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe da Leiloeira.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio, outrossim



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

possuem natureza propter rem, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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).

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto a Leiloeira Oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

em igualdade de condições.

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

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.thaisteixeiraleiloes.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.**

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **THAÍS COSTA BASTOS TEIXEIRA**, JUCEMG sob nº. 629/2006, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. Em caso de extinção



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração da Leiloeira no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido à Leiloeira 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 da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira 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 DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.thaisteixeiraleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira 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.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pela Leiloeira Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

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).



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

ARREMATACÃO 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 comissão devida à Leiloeira.

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

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 a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, 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 no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do e-mail contato@thaisteixeiraleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.thaisteixeiraleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, 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 pela Leiloeira 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, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS
Rua Pernambuco, nº. 707, Centro, Poços de Caldas/MG, CEP: 37701-021
Tel.: (35) 3729-0900, e-mail: pcs5civel@tjmg.jus.br

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.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os Executados **JOÃO FÁBIO DE OLIVEIRA**, na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE JOÃO FÁBIO DE OLIVEIRA**, na pessoa do Inventariante **JOÃO GERALDO DE OLIVEIRA**, 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.

Poços de Caldas/MG, 12 de março de 2026.

TÂNIA MARINA DE AZEVEDO GRANDAL COELHO
Juíza de Direito

