



10/09/2026

Número: **5004766-87.2019.8.13.0525**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre**

Última distribuição : **09/03/2020**

Valor da causa: **R\$ 2.111,24**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
Município de Pouso Alegre (EXEQUENTE)	
CELIO VENANCIO DOS SANTOS (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10742194158	10/09/2026 10:49	EDITAL 5004766-87.2019.8.13.0525	Edital

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

EDITAL DE VENDA DIRETA

Pelo presente, FAZ SABER a quanto o presente **EDITAL DE VENDA DIRETA** 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.

PRAZO: A venda direta ocorrerá no prazo de 60 (sessenta dias) dias após a disponibilização do edital no site do Leiloeiro.

PROCESSO: Autos nº **5004766-87.2019.8.13.0525** de **EXECUÇÃO FISCAL**, em que é Exequente **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE (CNPJ: 18.675.983/0001-21)** e Executado **CELIO VENANCIO DOS SANTOS (CPF: 441.130.486-49)**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel situado na Rua Mirati, nº 40/1, Bairro Faísqueira, com área construída aproximada de 70,00 metros quadrados, e terreno com área aproximada de 80,00 metros quadrados (fração ideal), composto de entrada por corredor lateral, área coberta na frente, sala, três cômodos tipo quarto, banheiro, cozinha, sendo parte ideal de um terreno com 10,880,00 metros quadrados, confrontando com Antônio Ramos, Ângelo Vieira, Miguel Marques, Orozimbo Sebastião, Miguel Eugênio Veloso, Estrada que liga Faisqueira ao Bairro do Cristal. **Obs.:** Conforme auto de avaliação o imóvel é dotado de três unidades autônomas: 40, frente; 40/1 (fundos); 40/2 (ainda mais ao fundo). Imóveis matriculado sob o nº 11.146 no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre/MG.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), em 09 de abril de 2025.

LANCE MÍNIMO: R\$ 70.000,00 (setenta 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\$ 3.266,65 (três mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), em 17 de março de 2026.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: MARIA DE FÁTIMA SANTOS, Rua Mirante, nº 40, Faisqueira, Pouso Alegre/MG.

ÔNUS: 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 venda direta 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 do Leiloeiro.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda na venda direta, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado 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).

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro 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 o Leiloeiro Oficial não se enquadra nas condições de fornecedor,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

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 venda direta judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, 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).

MEAÇÃO: 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.

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**. 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

o direito de preferência. Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, 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: A venda direta 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.

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 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 venda direta, 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 a Venda Direta 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 VENDA DIRETA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência, através do site 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

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, 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 do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro 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 o Leiloeiro autorizado 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 pelo Leiloeiro 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 do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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 da venda direta (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

ARREMATÇÃO 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 nova Venda Direta à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

- I** – O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;
- II** – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;
- III** – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais;
- IV** – Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.

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

ATRASSO 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

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 Leiloeiro, voltando os bens a nova Venda Direta, 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.

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 no venda direta, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do Telefone: **0800 500 9910** e do e-mail **contato@alessandroteixeiraleiloes.com.br**.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro **www.alessandroteixeiraleiloes.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais de venda direta 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 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 venda direta eletrônica, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião da venda direta, fica,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE
FÓRUM ORVIETO BUTTI

Avenida Doutor Carlos Blanco, nº. 245, Residencial Santa Rita, Pouso Alegre/MG
CEP: 37558-720, Tel.: (35) 3429-6600, e-mail: pso1civ@tjmg.jus.br

desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o Executado **CELIO VENANCIO DOS SANTOS 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, 10 de setembro de 2026.

JOSÉ HELIO DA SILVA
Juiz(a) de Direito

