07/11/2025

Número: **5003735-77.2024.8.13.0324**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá**
Última distribuição : **25/04/2024**
Valor da causa: **R$ 316.917,05**
Assuntos: **Inadimplemento**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
PHOENIX CONTACT INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA (EXEQUENTE)	
	LUCIANA MILENA DOS SANTOS (ADVOGADO)
NERY ENGENHARIA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - EPP (EXECUTADO(A))	
	WILLYS VILAS BOAS JUNIOR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10576880412	07/11/2025 15:20	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Itajubá / 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá

Praça Teodomiro Carneiro Santiago, 90, Centro, Itajubá - MG - CEP: 37500-036

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5003735-77.2024.8.13.0324

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

PHOENIX CONTACT INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA CPF: 68.404.912/0001-62

NERY ENGENHARIA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - EPP CPF: 86.385.150/0001-86

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 Itajubá/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada e proprietária do bem **Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda - EPP - CNPJ n° 86.385.150/0001-86**, por meio de seu representante legal e fiel depositário do bem **Nery de Oliveira Júnior - CPF n° 237.134.966-68**, seu cônjuge se casado for, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial,** requerido por **Phoenix Contact Indústria e Comércio Ltda., Processo nº 5003735-77.2024.8.13.0324.**

O Dr. Fábio Aurélio Marchello, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, na forma da lei, *FAZ SABER* que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (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 02 DE FEVEREIRO 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 02 DE FEVEREIRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 02 DE FEVEREIRO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, no segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **60% do valor da avaliação atualizada**, conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 3 de fevereiro de 2025.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 3 de fevereiro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel, constituído por uma casa de morada, edificada em alvenaria de tijolos e coberta com telhas Eternit, localizada em uma fração de terreno de 1.500m², integrante de um imóvel de área total de 3,62,84ha (três hectares, sessenta e dois ares e oitenta e quatro centiares). O bem está situado na Zona Rural, s/n, Estrada CDM-080, Km 1,75, Bairro Monteiro, CEP 37514-000, na cidade de Delfim Moreira, Comarca de Itajubá/MG, encontrando-se em ótimo estado de conservação, dentro das divisas e confrontações constantes em sua matrícula. CCIR/INCRA nº 446.084.000.841-5. Registros anteriores sob os nº 10.690 e 7.097. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais),** conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de ID 10288308017 - Pág. 4, de 14 de agosto de 2024.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 3 de fevereiro de 2025.

ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1. Penhora extraída dos autos do processo n° 603/91, em que José Vilas Boas move contra Agroindustrial Pinhotec Ltda., conforme AV-3 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Adjudicação de parte ideal de 2,92% da área de 3,21,04, em favor de José Carlos - CPF nº 048.607.856-65, extraída da Ação de Execução de Sentença Trabalhista dos autos do processo n° 01294-2002-061-03-00-0, em que José Carlos move contra Eduardo Damião de Souza Nobrega Soares, perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-13 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Adjudicação em favor de Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda., extraída da Ação Demarcatória dos autos do processo nº 32407053691-1, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-28 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de

Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Arrolamento de Bens de propriedade de Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda., conforme AV-30 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Penhora extraída dos autos do processo n° 1006649-77.2021.4.01.3810, em que a União Federal (Fazenda Nacional) move contra Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda – EPP, perante a 1ª Vara Federal e Criminal da SSJ da Comarca de Pouso Alegre/MG, conforme R-31 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Penhora extraída dos autos do processo nº 00011922320174013810, em que o Ministério da Fazenda move contra Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda., perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Pouso Alegre/MG, conforme R-34 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5009301-75.2022.8.13.0324, em que o Banco Bradesco S/A move contra Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda. - EPP, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-35 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG;

1. Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5003735-77.2024.8.13.0324, em que Phoenix Contact Industria e Comércio Ltda. move contra Nery Engenharia Comércio e Representações Ltda. - EPP, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-36 da matrícula n° 14.393, Livro n° 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 322.694,06 (trezentos e vinte e dois mil, seiscentos e noventa e quatro reais e seis centavos),** conforme Planilha de Débitos Judiciais de ID 10241097041 - Pág. 1, atualizada até maio de 2024.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: 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 (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 3 de fevereiro de 2025.

Estado do imóvel: O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, cujo bem pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, 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 **60% do valor da avaliação atualizada,** conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 03 de fevereiro de 2025;

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 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 lance, e ser-lhe-á pagos 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), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

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 tiver optado pelo 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(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 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(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 nº 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) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% do valor da última avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 3 de fevereiro de 2025.

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 Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

4) O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, conforme Decisão de ID 10347593824 - Pág. 1/4, de 3 de fevereiro de 2025.

5) Outrossim, restando negativo o resultando do leilão, com base nos princípios da celeridade e economia processual e visando aproveitar os atos já empregados na divulgação do leilão, fica desde já autorizado que o(s) bem(ns) penhorado(s) sejam automaticamente incluídos em venda direta por 60 (sessenta) dias corridos. A venda direta será fechada em ciclos de 15 dias cada e não havendo propostas o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, em conformidade com o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

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) do valor da avaliação 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 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

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 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, 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 Itajubá/MG, situada na Praça Teodomiro Carneiro Santiago, n° 90, Centro, CEP: 37500-036, no município de Itajubá/MG, via E-mail: ija1civ@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14403-143 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, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Ficam a empresa executada e proprietária do bem, por meio de seu representante legal e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casado for, 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.

Itajubá/MG, 7 de Novembro de 2025.

FÁBIO AURÉLIO MARCHELLO

JUIZ DE DIREITO