16/09/2025

Número: **0006241-03.2005.8.13.0446**

Classe: **[CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Nepomuceno**

Última distribuição : **27/06/1997**

Valor da causa: **R$ 20.325,25**

Processo referência: **0006241-03.2005.8.13.0446**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CENTRALBETON LTDA (AUTOR)	
ENGETO ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA (RÉU/RÉ)	
	SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO) JOSE ADRIANO RODRIGUES (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
MARCIO DE PAULA VITOR URBANO (PERITO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10533058450	05/09/2025 19:10	Edital Leilão 0006241	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação da empresa executada e proprietária dos bens **Massa Falida de ENGETO – Engenharia e Construções Ltda. – CNP nº 21.881.743/0001-98,** por meio de seus representantes legais **Antônio Carlos de Paula – CPF nº 309.928.936-15** e **Antônio Luiz da Silva – CPF nº 353.836.666-72,** do credor hipotecário **Banco do Brasil S/A – Agência de Nepomuceno/MG,** por meio de seu representante legal, e demais interessados, expedido nos autos de **Falência De Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas E Empresas De Pequeno Porte**, requerido pelo **Centralbeton Ltda., processo nº 0006241-03.2005.8.13.0446.**

O Dr. Sérgio Luiz Maia, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Nepomuceno/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 os bens abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 30 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 30 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 30 DE OUTUBRO DE 2025, 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 (art. 891, § único do CPC).**

DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 01: Um lote de terreno, com área total de 1.026m² (mil e vinte e seis metros quadrados), situado na Rua Álvaro Ribeiro Lima, s/nº, Centro, da Quadra 01 do loteamento oriundo do Espólio de Mário Justiniano dos Reis, na cidade de Nepomuceno/MG. O imóvel localiza-se em área central da cidade, caracterizado por ocupação predominantemente mista (residencial e comercial), com boa infraestrutura urbana, presença consolidada de edificações, acessos pavimentados e proximidade de serviços públicos e privados. Registro Anterior: 2-1.243. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 4.179, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

AVALIAÇÃO – LOTE 01: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R$ 684.000,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil reais)**, conforme Parecer Técnico de Avalição Mercadológica, de ID 10488392047 - Pág. 1/14, do dia 04 de julho de 2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:

1) Hipoteca de primeiro grau, em favor de Banco do Brasil S/A – Agência de Nepomuceno/MG, conforme R-07 da matrícula n° 4.179, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0446 05 001542-4, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-08 da matrícula n° 4.179, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
3) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 0446 05 001536-6, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-08 da matrícula n° 4.179, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
4) Indisponibilidade extraída dos autos de Falência, processo nº 0446 05 000624-1, em que Centralbeton Ltda. move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme Av-10 da matrícula n° 4.179, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/ MG.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais – LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam débitos no valor de **R$ 4.594,77 (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos)**, conforme Guia de Recolhimento, emitido pela Prefeitura Municipal de Nepomuceno, conforme ID 9963689052 – Pág. 1, dos autos de 19 de setembro de 2023.
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.

DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 02: Um lote de terreno, com área total de 2.000m² (dois mil metros quadrados), situado na Rua "A", de nº 02, da Quadra 07 do Bairro Cleyde Alves Vilela, na cidade de Nepomuceno/MG. O imóvel se encontra em região voltada a zona industrial, situada em área de expansão urbana com predominância de usos comerciais, industriais e logísticos. O bem não possui benfeitorias. Registro Anterior: 1-5.573. Inscrição Municipal: 01.04.001.6798.001. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

AVALIAÇÃO – LOTE 02: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R$500.000,00 (quinhentos mil reais)**, conforme Parecer Técnico de Avalição Mercadológica, de ID 10488392047 - Pág. 1/14, do dia 04 de julho de 2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:

1) Hipoteca de 1° grau, em favor de Banco do Brasil S/A – Agência de Nepomuceno/MG, conforme R-02 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.206/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-03 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.

3) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.207/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-04 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
4) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.208/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-05 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
5) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.209/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-06 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
6) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.212/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-07 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
7) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.213/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-08 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
8) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal nº 4.214/97, em que INSS – Instituto Nacional do Seguro Social move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme R-09 da matrícula n° 7.595, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/MG.
9) Indisponibilidade extraída dos autos de Falência, processo nº 0446 05 000624-1, em que Centralbeton Ltda. move contra ENGETO – Engenharia e Construções Ltda., conforme Av-10 da matrícula n° 4.179, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nepomuceno/ MG.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais – LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam débitos no valor de **R$ 2.151,98 (dois mil, cento e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos),** conforme Certidão de Dívida Ativa de ID 9963711550 – Pág. 1/4, de 08 de junho de 2024.
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.

AVALIAÇÃO TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R$ 1.184.000,00 (um milhão, cento e oitenta e quatro mil reais),** conforme Parecer Técnico de Avalição Mercadológica, de ID 10488392047 - Pág. 1/14, do dia 04 de julho de 2024.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 20.630,08 (vinte mil, seiscentos e trinta reais e oito centavos),** conforme Petição Inicial de ID 9753689936 - Pág. 1/28, atualizada até o dia 02 de junho de 1997.

Estado do imóvel: Os bens imóveis podem se encontrar ocupados e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 **50% do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC);**

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 dos bens, 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 inferior a 50% do valor da avaliação (art. 891, § único 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 da Baston Leilões, 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) 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 2% (dois 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 2% (dois 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 Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG, sito a Avenida Monsenhor Luiz Gonzaga, nº 22, Centro – CEP: 37250-000, na cidade de Nepomuceno, e E-mail: npo1secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37993-000 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, por meio de seus representantes legais, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, 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.

Nepomuceno/MG, 05/09/2025.

Eu, Maryane Cardoso, Oficial Judiciário, digitei.

Eu, Jorcelina Aparecida Ferreira, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

SÉRGIO LUIZ MAIA
JUIZ DE DIREITO