

**PODER JUCIÁRIO - COMARCA DE CUIABÁ/MT**  
**1ª Vara Especializada em Recuperação Judicial e Falência da Comarca de Cuiabá/MT**  
**Processo nº 59123-32.2014.811.0041 (código 947963)**

**Edital de Leilão de Imóveis da Massa Falida ENSERCON ENGENHARIA LTDA**  
**Leilão presencial e on-line pelo site: [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br)**

A Dra. ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência da Comarca de Cuiabá/MT, EX LEGE Administração Judicial Ltda-ME, na pessoa do Dr. BRENO AUGUSTO PINTO DE MIRANDA, advogado, inscrito na OAB/MT sob nº 9.779, e o Leiloeiro Público Oficial ÁLVARO ANTÔNIO MUSSA PEREIRA, portador da Matrícula nº 013/2008/Jucemat, fazem saber que:

Aos interessados que tomarem conhecimento deste edital, que farão realizar público leilão, na modalidade maior lance, de forma presencial e on-line, de 04 (quatro) bens imóveis da Massa Falida Ensercon Engenharia Ltda, regularmente arrecadados pelo Administrador Judicial, nos autos do Processo nº 59123-32.2014.811.0041 (código 947963), da 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência da Comarca de Cuiabá/MT, os quais se encontram devidamente identificados no Anexo I deste edital.

O presente ato de alienação pública tem por finalidade a venda de bens arrecadados da Massa Falida, no estado em que se encontram e conforme descrição dos lotes constante no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital. A participação no leilão judicial implica no conhecimento e aceitação, por parte dos interessados, das exigências e condições estabelecidas neste Edital, na Lei nº 11.101/2015, Lei nº 14.112/2020, Lei nº 13.105/2015, Decreto nº 21.981/32, e demais legislações aplicáveis.

Para participação ON-LINE, será obrigatoriamente exigido do licitante, caução em dinheiro, no valor de **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais), a ser depositado somente em espécie, PIX ou transferência imediata, na conta bancária do leiloeiro, que a informará no momento do cadastro. Se o licitante arrematar, o valor depositado será abatido na comissão do leiloeiro. Se nada arrematar, será devolvido após o leilão, em até 48 horas. Se o arrematante não pagar a compra no prazo estabelecido, a arrematação será anulada e o valor da caução será recolhida ao processo à título de multa por inadimplência ao certame, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades dispostas neste Edital e demais legislações pertinentes.

**1. Das datas e local do leilão:**

- 1.1. O 1º leilão será realizado no dia **12/12/2023**, terça-feira, às 14:00 horas, no mínimo pelo valor de avaliação do bem.
- 1.2. O 2º leilão será realizado no dia **15/12/2023**, sexta-feira, às 14:00 horas, por no mínimo 50% valor de avaliação.
- 1.3. O 3º leilão será realizado no dia **19/12/2023**, terça-feira, às 14:00 horas, por qualquer preço.
- 1.4. O prazo limite para cadastro/habilitação para participar de forma on-line deste leilão, será até às 13:00 (treze) horas do dia 12/12/2023 para o 1º leilão, até às 13:00 (treze) horas do dia 15/12/2023 para o 2º leilão, e até às 13:00 (treze) horas do dia 19/12/2023 para o 3º leilão. O 2º e/ou 3º leilão só ocorre em caso negativo de venda em suas datas.

As visitas, vistorias in-loco a qualquer tempo a partir da publicação do Edital e nos locais onde os imóveis se localizam.

**Local do leilão presencial e on-line simultaneamente:**

Galeria Leiloar - Auditório Antônio & Lizandra - Avenida São Sebastião, 1447, bairro Goiabeiras, Cuiabá/MT.

**2. Da participação no leilão de forma presencial ou on-line pela rede mundial de computadores:**

2.1. Poderá participar da presente alienação, qualquer pessoa, física ou jurídica, no pleno gozo de seus direitos civis, exceto as pessoas que direta ou indiretamente sejam devedoras da Massa Falida ou impedidas por expressa disposição legal.

2.1.2. Para participar de forma presencial ou on-line, o interessado deverá apresentar ao leiloeiro, além dos documentos para cadastro, certidões negativas de débito fiscal emitidas pela Fazenda Nacional, Estadual e Municipal. Não serão habilitadas pessoas com restrições cadastrais.

2.2. **PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL** - a habilitação para participação de forma presencial poderá ser feita antes, ou no dia do leilão, preenchendo uma Ficha Cadastral e recebendo um número de senha pessoal.

2.3. **PARTICIPAÇÃO ON-LINE** - para participar e oferecer lances on-line pela internet, os licitantes interessados deverão se cadastrar antecipadamente no site do leiloeiro [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br), janela "cadastrar para participar on-line" preenchendo todos os dados exigidos e clicando em "envio de documentos" para remeter os documentos de habilitação e fiscais.

2.3.1. O interessado habilitado on-line é o único responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, login, senha e lances, não sendo oponente, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido.

2.3.2. Após a aprovação para participação on-line, os interessados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar, e no dia e horário do leilão estar conectado no site [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br), para disputar simultaneamente com os demais lances.

2.4. Exatamente no horário marcado para o leilão, todos os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site, inclusive, aqueles que já registraram lance anterior devem entrar na disputa, e o leiloeiro abre o leilão para lances simultâneos, com a contagem regressiva de **60** (sessenta) segundos de interstícios, e assim sucessivamente, e uma vez zerado o cronômetro on-line, é encerrado e fechado o leilão, sendo declarado o vencedor do último lance.

2.4.1 O leilão por via eletrônica é considerada apenas como uma ferramenta de ofertas de lances virtuais, reconhecendo os licitantes habilitados que a eficiência de lances on-line no ato do leilão poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do Comitente Vendedor e do leiloeiro, como: instabilidades de conexão da internet, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia ou cabos, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevistos gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance oferecido na batida do martelo do leiloeiro.

2.5. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou qualquer outro procedimento que possa interferir no funcionamento do site do leiloeiro na rede mundial de computadores, internet.

2.6. No arremate de forma on-line, o arrematante autoriza e outorga poderes ao leiloeiro para rubricar o Auto de Arrematação em seu nome, conferindo e dando fé ao ato para seus devidos fins e efeitos.

### **3. Dos imóveis do Anexo I:**

3.1. Os imóveis objetos do Anexo I, serão vendidos no estado em que se encontram, e estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, "aquisição originária", incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista.

3.1.1. O imóvel arrematado em parcelas, ficará hipotecado na averbação da matrícula, instituídas às custas do arrematante, até a sua quitação integral, quando então o Administrador Judicial providenciará junto ao Juízo o pedido de baixa da hipoteca a favor do arrematante.

3.2. Constitui ônus dos interessados visitar/vistoriar/examinar o imóvel a ser apregoado e estão liberadas nos locais onde se localizam, conferindo infraestrutura local, acessos, levantamentos, consultas e demais circunstâncias pertinentes, e deverão ser realizadas, obrigatoriamente, com antecedência e no período antecipado ao leilão. O não cumprimento desta obrigação pelo licitante, isenta o Comitente Vendedor e leiloeiro, após a arrematação, de reclamações, arrependimentos, devoluções, ou desistência não prevista na legislação judicial vigente.

3.2.1. A venda será feita em caráter *AD CORPUS*, no estado físico em que se encontra o imóvel, sendo as áreas, dimensões e metragens de caráter meramente secundário, bem como, meramente para divulgação do leilão, prevalecendo o registro da matrícula cartorária e sua forma penhorada.

3.2.2. Os arrematantes assumem e deverão cumprir as formalidades legais de regularização, medição da área, levantamento topográfico, ocupação do solo, construções, demolições, etc, na forma da legislação vigente, bem como, fiscal, ambiental e demais pertinentes.

3.3. Correm por conta do arrematante o pagamento de despesas relativas a toda e qualquer regularização, despesas necessárias a transferência do imóvel, pagamento do ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, averbações de construções ou demolições, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes.

3.4. Após a arrematação por livre e espontânea vontade, não é cabível o arrematante alegar desconhecimento de causa e do Edital, requerer complementação de área ou construção, solicitar desconto, abatimento no preço, reembolso, indenização, propor ação judicial redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, ou qualquer demanda frente a arrematação, nem reclamações, arrependimentos, devoluções, ou desistência não prevista na legislação judicial vigente.

#### **4. O pagamento da arrematação será nas seguintes condições:**

4.6.1. **À VISTA**, que prevalecerá sobre o pagamento parcelado, e desde que pelo último valor total alcançado na batida do martelo pelo leiloeiro encerrando a disputa.

4.6.2. **À PRAZO**, sendo **50% (cinquenta por cento) de sinal pago à vista** no ato da arrematação, e o **saldo devedor de 50% (cinquenta por cento) divididos em no máximo 05 (cinco) parcelas** mensais e sucessivas, incidindo correção monetária sobre as parcelas vincendas, conforme decisão do juízo, com vencimento tomado por base o dia da arrematação no leilão.

4.6.2.1. O arrematante deverá mensalmente, emitir a Guia de Depósito Judicial no site do TJ/MT, preenchendo os dados solicitados, imprimir e pagar, ato contínuo, encaminhando cópia da guia paga ao Administrador Judicial para que este juntar nos autos. Em caso de dúvida neste procedimento, entrar em contato com a Administradora Judicial e/ou leiloeiro.

4.6.2.2. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento). O atraso no pagamento de 02 (duas) parcelas implicará no vencimento antecipado das demais, podendo o administrador judicial, de imediato, valer-se da via executiva em face do arrematante para execução das garantias, hipótese em que o arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá os valores eventualmente adimplidos.

4.6.2.2.1. Anexo I – dos imóveis em Cuiabá/MT - os dois imóveis objetos das matrículas nº 93.357 e 93.358, estão dentro do mesmo perímetro formando uma área total em comum e que encontra-se totalmente murada, sem divisão interna, daí ser importante e necessária a sua alienação em conjunto.

4.6.2.2.2. Anexo I – dos imóveis em Santo Antônio de Leverger/MT - o arrematante que arrematar o Lote 02, após a batida do martelo pelo leiloeiro encerrando a disputa, poderá se manifestar que deseja arrematar o Lote 03, ou vice-versa, tendo preferência no caso e desde que pague o mesmo valor final alcançado no leilão e respectiva mesma condição de pagamento da venda.

4.6.3. No pagamento à vista ou pagamento do sinal de 50% (cinquenta por cento) à prazo, o leiloeiro é quem emitirá a guia para pagamento no prazo de 24 (vinte e quatro) após a emissão. O vencimento das parcelas mensais será a data do 1º, 2º ou 3º leilão, sendo que a guia emitida pelo site do TJ/MT, sai sempre com data de pagamento com prazo superior, porém, o arrematante deve quitá-la sempre na respectiva data do fato gerador do leilão.

4.6.4. A comissão do leiloeiro é arbitrada em 5% (cinco por cento) e será paga pelo arrematante diretamente ao mesmo, integralmente e à vista, portanto, não faz parte integrante do valor da arrematação. Em caso de desistência da arrematação por livre vontade e iniciativa do arrematante, a comissão do leiloeiro não será devolvida.

#### **5. Das disposições finais:**

5.1. É vedado ao Arrematante ceder, permutar, vender, penhorar, dar em garantia, prometer, ou de qualquer outra forma, negociar qualquer dos lotes adquiridos antes do acerto de contas, pagamento total da arrematação e transferência de propriedade.

5.2. O arrematante de qualquer lote de imóvel deste leilão, responde civil e criminalmente por danos que vier a causar ao certame, leiloeiro e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital.

5.3. Em especial ao bem imóvel, cumpre elucidar, conforme preceitua o artigo 141, II, da LRF, excetuam-se a regra do artigo os casos em que o arrematante for sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido, parente em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou sócio da sociedade falida, ou identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, nos termos do art.141, §1º e seus incisos da lei especial.

5.4. Em atenção a legislação especial, seja consignado os termos do art.143, da LRF, sobre a possibilidade de apresentação de impugnações por qualquer credor, pelo devedor ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, bem como as condições contidas nos parágrafos no mesmo dispositivo legal.

5.5. Melhores esclarecimentos e cópias do Edital poderão ser obtidos junto ao escritório do leiloeiro público oficial Álvaro Antônio Mussa Pereira, sendo que mesmo encontra-se publicado e disponível eletronicamente no site [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br).

5.6. O leiloeiro público oficial é apenas responsável pela alienação dos bens imóveis em leilão público judicial, cumprindo as formalidades legais, não respondendo, solidária, nem subsidiariamente, pela transferência de propriedade, documentos fiscais ou atos equivalentes, tributos ou quaisquer ônus relativos aos bens arrematados, bem como, por quaisquer falta, falha ou omissão do Vendedor, antes, durante e após o leilão.

5.6.1. A homologação ou não da arrematação e demais atos pertinentes, é de competência do Juízo, que expedirá a Carta de Arrematação no prazo cabível, e demais demandas posteriores a realização do leilão.

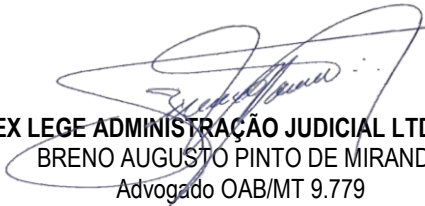
Fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá/MT para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Edital, excluído qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cuiabá/MT, 29 de setembro de 2023.

ANGLIZEY  
SOLIVAN DE  
OLIVEIRA:7028

Assinado de forma digital por  
ANGLIZEY SOLIVAN DE  
OLIVEIRA:7028  
Dados: 2023.11.07 16:18:13  
-04'00'

**Dra. ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA**  
*Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT*



**EX LEGE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA-ME**  
BRENO AUGUSTO PINTO DE MIRANDA  
Advogado OAB/MT 9.779



Álvaro  
Antonio  
Leilões

Assinado de forma digital por  
ALVARO ANTONIO MUSSA  
PEREIRA:94603111134

**ÁLVARO ANTONIO MUSSA PEREIRA**  
*Leiloeiro Público Oficial*

## ANEXO I

### IMÓVEIS VENDIDOS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAM

**Lote 01 – Cuiabá/MT** – área total de **2.706,78 m<sup>2</sup>**, objeto de duas matrículas sendo:

– Matrícula nº 93.357 do 5º SRI da Comarca de Cuiabá/MT - Morro da Colina, Bairro Dom Aquino: Terreno com 1.451,74 m<sup>2</sup>, frente para Rua Tenente Lira, denominado Área “B”, conforme e melhor descrito na matrícula.

– Matrícula nº 93.358 do 5º SRI da Comarca de Cuiabá/MT - Morro da Colina, Bairro Dom Aquino: Terreno com 1.255,04 m<sup>2</sup>, frente para Rua Tenente Lira, denominado Lote 02, conforme descrito na matrícula.

Valor da avaliação para o **1º leilão** - **R\$ 1.362.500,00** (*um milhão, trezentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais*)

Valor com desconto de 50% para o **2º leilão** - **R\$ 681.250,00** (*seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta reais*)

Conforme Item 4.6.2.2.1. do Edital, os dois imóveis supra identificados, estão dentro do mesmo perímetro formando uma área total em comum e que encontra-se totalmente murada, sem divisão interna, daí ser importante e necessária a sua alienação em conjunto.

**Lote 02 – Santo Antônio de Leverger/MT** – Matrícula nº 36.166 do 5º SRI da Comarca de Cuiabá/MT.

- **Residencial Nova Esperança**: Chácara com **20.000,00 m<sup>2</sup>**, sob nº 03 do Bloco 01, Quadra 79, Setor 04, com 100,00 metros de frente com a Av. “E” e 200,00 metros de extensão de ambos os lados, conforme descrito na matrícula.

Valor da avaliação para o **1º leilão** = **R\$ 1.000.000,00** (*um milhão de reais*)

Valor com desconto de 50% para o **2º leilão** - **R\$ 500.000,00** (*quinhentos mil reais*)

**Lote 03 – Santo Antônio de Leverger/MT** – Matrícula nº 36.167 do 5º SRI da Comarca de Cuiabá/MT.

- **Residencial Nova Esperança**: Chácara com **20.000,00 m<sup>2</sup>**, sob nº 04 do Bloco 01, Quadra 79, Setor 04, com 100,00 metros de frente com a Av. “E” e 200,00 metros de extensão de ambos os lados, conforme descrito na matrícula.

Valor da avaliação para o **1º leilão** = **R\$ 1.000.000,00** (*um milhão de reais*)

Valor com desconto de 50% para o **2º leilão** - **R\$ 500.000,00** (*quinhentos mil reais*)