

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO, e de **INTIMAÇÃO** na **FALÊNCIA DE ALFRESA USINAGEM E CALDEIRARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 04.460.685/0001-00, representada pela Administradora Judicial **KPMG CORPORATE FINANCE LTDA.**, bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Promotor; e da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador. A **DRA. LETICIA DRUMOND**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá, na forma da lei, **FAZ SABER**, que por este Juízo processam-se os autos da falência da empresa **ALFRESA USINAGEM E CALDEIRARIA LTDA.** Processo sob o nº 0020171-22.2012.8.13.0324. O leilão será realizado com fulcro no artigo 142 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, através do site **TM LEILÕES** (www.tmleiloes.com.br), portal de leilões, com escritório situado à Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515 – São Paulo/SP, e-mail: thais@tmleiloes.com.br, levará a público, leilão de venda e arrematação na modalidade on-line com **1º Leilão que terá início em 19/10/2026 às 14:00 horas, encerrando-se no dia 21/10/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior ao que corresponde a **100%** do valor de avaliação, não havendo licitantes, iniciar-se-á o **2º Leilão em 21/10/2026 às 14:01 horas, encerrando-se no dia 23/10/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior a **50%** de avaliação, não havendo licitantes iniciar-se-á o **3º Leilão em 23/10/2026 às 14:01 horas, encerrando-se no dia 26/10/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados. Por se tratar de leilão eletrônico (art. 142, I da Lei 11.101/05, alterada pela Lei 14.112/20), os interessados e eventuais proponentes, devem se atentar às regras específicas previstas no artigo 142 e seguintes da Lei 11.101/05, inclusive apenas no que couber, as regras da lei 13.105/2015 do CPC, conforme preceitua o artigo 142, § 3º da Lei 11.101/05. **CONDUÇÃO DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela Leiloeira Thais Silva Moreira de Sousa, devidamente matriculada na JUCEMG sob nº 1.279, e-mail: thais@tmleiloes.com.br. Serão captados lances on-line através do site: www.tmleiloes.com.br. Os interessados deverão estar cadastrados e habilitados na plataforma digital mencionada com pelo menos 2 (duas) horas de antecedência ao início do leilão. A ausência de habilitação prévia impedirá a participação no certame, não sendo admitidas habilitações após o início do encerramento dos lotes.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula sob o nº 26.226 do CRI de Itajubá/MG - **IMÓVEL:** CASA RESIDENCIAL, situada à Rua Rosário Amaral, nº 36, nesta cidade, possuindo a área construída de 60,00m2, cuja unidade autônoma corresponderá a uma fração ideal equivalente a 123,97 m2, do terreno com a área total de 200,00m2, cujas medidas e confrontações são:- medindo 10,00 metros de frente e fundos por 20,00 metros de cada lado, situado à Rua Rosário Amaral, no Loteamento São José, nesta cidade, confrontando na frente com a referida Rua; do lado direito com o lote 12; do lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com o lote 08. **ORIGEM:-** Livro "2", fls.001, sob nº R-3/AV-4/mat. 12.820, Livro 3-AE, fls. 170, sob nº R-1/nº 2502 em 26.02.1997. **PROPRIETÁRIO:-** IRINEU ALMEIDA DE OLIVEIRA, brasileiro, encarregado de obras, RG M-325.997-SSP/MG e CIC Nº 676.848.906-20, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Ivone de Oliveira, brasileira, costureira, RG M.4.949.809-SSP/MG e CIC Nº 532.582.666-20, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Horácio Souza Oliveira, nº 175, Bairro Vila Rubens. **TÍTULO:-** Instrumento particular de convenção de condomínio com instituição e especificação de unidade autônoma, datado de 24.02.1997, feito pelos próprios interessados. Dou fé. Itajubá, 26.02.97. O Oficial. R-1-Mat.26.226-PROT.64.115- 1º/04/1997- **COMPRA E VENDA-** Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda e mútuo com

obrigações e hipoteca, datado de 25.03.1997, pela CEF; IRINEU ALMEIDA DE OLIVEIRA e s/m Maria Ivone de Oliveira, acima qualificados; VENDERAM à VALDIR DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 31.05.1964, metalúrgico, RG M5.398.861-SSP/MG, expedida em 21.01.1988, CPF Nº 560.978.836-68 e s/m Olivia Sidnea Xavier de Oliveira, brasileira, nascida em 21.06.1966, do lar, RG M-4.132.070-SSP/MG, expedida em 21.05.1985, CPF Nº 613.993.966-68, residentes e domiciliados à Rua Pouso Alegre, 431, Itajubá-MG; o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$28.000,00, sendo R\$... R\$7.000,00 referentes à utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, R\$19.500,00 referente ao valor do financiamento ora concedido e o restante, no valor de R\$1.500,00 pago diretamente aos vendedores, a título de sinal e princípio de pagamento, que por este instrumento renova a quitação irrevogável já conferida em favor dos compradores. Dou fé. Itajubá, 02.04.1997. O Oficial. R-2/- Mat. 26.226-PROT.64.115- 1º/04/1997- HIPOTECA:- Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 25.03.1997, pela CEF; VALDIR DE OLIVEIRA e s/m Olivia Sidnea Xavier de Oliveira, já qualificados; DERMAM EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula, ao CREDOR:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969 e constituída pelo Decreto nº 66.303 de 06.03.1970, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 1138 de 09.05.1994, registrado e arquivado na junta comercial do Distrito Federal, sob nº 5313242-9 de 07.06.1994, com setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CGC/MF nº 00.360.3050001-04, representada por seu escritório de Negócios Sul de Minas/MG, na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designada CEF; pelo valor de R\$19.500,00. Mútuo/Resgate/prestações/demais valores/Condições- Origem dos recursos- FGTS- Norma regulamentadora CIGEACI/GECIT 396-97; Valor da dívida inicial- R\$19.500,00; Taxas incorporadas- R\$0,00; Juros de Carência- R\$0,00; Total- R\$19.500,00; Valor da garantia R\$28.000,00- Plano de reajuste plano de equivalência salarial-PES; Sistema de amortização-Tabela Price; Prazos em meses: de carência- x.x.; de amortização- 240 meses; de renegociação- 108 meses; Taxa anual de juros nominal 5,1000; Efetiva- 5,2209; Coeficiente de equiparação salarial-CES: 1,12; Vencimento do 1º encargo Mensal- 30 dias após a assinatura do contrato; Comprometimento máximo da renda familiar- 23,10%; Época de reajustamento dos Encargos- de acordo com as cláusulas décima primeira ou décima segunda; Encargo inicial- R\$200,90; Mês de recálculo do encargo- Mês da assinatura do contrato. Concorde as partes em que o valor do imóvel ora hipotecado, é o expresso em moeda corrente nacional, assinalado na ltera C, deste contrato, sujeito à atualização monetária na forma do caput da cláusula nona, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. Demais cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento, ficam fazendo parte integrante do presente registro. Foi apresentado em Cartório, comprovante de pagamento do ITBI a importância de R\$275,50, que fica devidamente arquivado. Dou fé. Itajubá, 02.04.97. O Oficial. AV.3/26.226 - PROT. 86.899 – 06/03/2007. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, passado nesta cidade, datado de 13 de Julho de 2006, para constar o CANCELAMENTO da hipoteca R.2, desta matrícula em virtude de ter o devedor VALDIR DE OLIVEIRA liquidado seu débito para com a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF. Dou fé. (SMP) Itajubá 07/03/2007. O Oficial. AV.4 - PROT. 93.980 – 04/08/2009. AMPLIAÇÃO – Conforme certidão da PMI, nº 299/09, de 04/08/2009, averba-se a AMPLIAÇÃO de 10,00m² (dez metros quadrados) na área construída. Valor R\$3.153,50 (três mil cento e cinquenta e três reais e cinquenta centavos), totalizando a área de 70,00m² (setenta metros quadrados). Inscrição nº 02.038.0540/01. (RV) Itajubá, 06/08/2009. O Registrador. R.5 - PROT. 94.723 – 21/10/2009. COMPRA E VENDA. Conforme contrato de venda e compra nº 000599385, datado pelo BRADESCO em 09/10/2009, Olívia Sidnea Xavier de Oliveira e s/mº Valdir de Oliveira, retro qualificados, venderam o imóvel a Alfresa Usinagem e Caldeiraria Ltda ME, inscrita no CNPJ sob nº 04.460.685/0001-00, com sede à Avenida Silvestre Antonio Junqueira Ferraz, 37, Bairro Boa Vista, nesta cidade, representada por seu sócio administrador José Alfredo Cantelmo da Silva, brasileiro, casado, metalúrgico CI RG M-1.234.267-SSP/MG, CPF 286.879.496-34, com endereço comercial supracitado, nas seguintes condições: valor R\$30.942,50 (trinta mil e novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), sendo: recursos próprios R\$2.725,00 (dois mil e setecentos e vinte

e cinco reais) e carta de crédito R\$28.217,50 (vinte e oito mil e duzentos e dezessete reais e cinquenta centavos). Apresentadas guias de informação ITBI – "intervivos" com CND municipal no verso e de arrecadação, quitada. (AS) Itajubá, 27/10/2009. O Registrador. R.6 - PROT. 94.723 – 21/10/2009. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Conforme contrato registrado sob nº 5, Alfresa Usinagem e Caldeiraria Ltda ME, retro qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel à Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ/MF 52.568.821/0001-22, em garantia do pagamento da dívida de R\$25.776,82 (vinte e cinco mil e setecentos e setenta e seis reais e oitenta e dois centavos), amortizável em 079 meses, no valor de R\$326,27 (trezentos e vinte e seis reais e vinte e sete centavos), com vencimento do 1º encargo em 10/10/2009 e a última em 10/04/2016. Valor de venda em leilão público R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). (AS) Itajubá, 27/10/2009. O Registrador. AV.7 - PROT. 102.959 – 13/03/2012. PREMONITÓRIA. Conforme certidão oriunda da 2ª Secretaria Cível de Itajubá/MG, autos nº 0324.12.001610-4, de 05/03/2012, em que Caroline Ferreira Braga, CPF 345.198.768-69, move contra Alfresa Usinagem e Calderaria Ltda, retro qualificada, averba-se o ajuizamento de execução. Valor da causa R\$34.000,00 (trinta e quatro mil reais). Emolumentos R\$34,63 - TFJ R\$10,79 - Total R\$45,42. (RV) Itajubá, 14/03/2012. O Registrador. AV.8 - PROT. 102.960 – 13/03/2012. PREMONITÓRIA. Conforme certidão oriunda da 2ª Secretaria Cível de Itajubá/MG, autos nº 324.12.001611-2, de 05/03/2012, em que André Abreu Braga move contra Alfresa Usinagem e Calderaria Ltda, retro qualificada, averba-se o ajuizamento de execução. Valor da causa R\$46.000,00 (quarenta e seis mil reais). Emolumentos R\$34,63 - TFJ R\$10,79 - Total R\$45,42. (RV) Itajubá, 14/03/2012. O Registrador. R-9 - PROT. 107.436 – 12/08/2013. HIPOTECA JUDICIÁRIA. Conforme ofício nº 00435/13, oriundo da Vara do Trabalho de Itajubá, expedido nos autos nº 0000466-79.2012.503.0061, em 01/08/2013, registra-se a hipoteca judiciária sobre o imóvel, origem R.5. (IV) Itajubá, 14/08/2013. O Registrador. AV.10 – PROT. 109.328 – 11/03/2014. INDISPONIBILIDADE. Em conformidade com mandado oriundo da 1ª Vara Cível de Itajubá, expedido nos autos nº 0324.12.012361-1, ofício 161/2014, de 24/02/2014, foi declarada a indisponibilidade do imóvel. Isento de emolumentos. (RV) Itajubá, 18/03/2014. O Registrador. AV-11-26226 - 23/12/2019 - Protocolo: 127467 - 17/12/2019. INDISPONIBILIDADE. Conforme Ofício nº 663/2019, oriundo da 2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, expedido nos autos de recuperação judicial nº 0324 12 002017-1, em 12/12/2019, averba-se a indisponibilidade dos bens de Alfresa Usinagem e Caldeiraria Ltda, CNPJ 04.460.685/0001-00. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 00000324040148. Atribuição: Imóveis. Localidade: Itajubá. Nº selo de consulta: DGW43804, código de segurança: 7488518889078045. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (MK) O Registrador. AV-12-26226 - 19/08/2024 - Protocolo: 147440 - 16/08/2024. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme Ofício nº 109/2024, oriundo da 2ª Vara Cível de Itajubá/MG, expedido nos autos nº 0020171-22.2012.8.13.0324, em 12/07/2024, assinado pela Juíza Dra. Letícia Drumond, averba-se o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R.6. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajubá. Nº consulta: HZA71773, código de segurança: 9480837664389982. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Recome: -. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. Ato: 8101, quantidade Ato: 4. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Recome: -. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (AN) O Registrador. R-13-26226 - 01/04/2026 - Protocolo: 155365 - 31/03/2026. PENHORA. Conforme Termo de Penhora oriundo da 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, expedido no processo nº 5009526-95.2022.8.13.0324, em 26/03/2026, em que Município de Itajubá/MG, CNPJ 18.025.940/0001-09, move contra Alfresa Usinagem e Caldeiraria Ltda., CNPJ 04.460.685/0001-00, registra-se a penhora sobre o imóvel, origem R.5. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajubá. Nº selo de consulta: JVB65178, código de segurança: 1942629115788665. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE:

R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (PV) O Registrador. CERTIDÃO. Certifico, a requerimento da parte interessada, que a presente corresponde à cópia de inteiro teor da matrícula CNM nº 045088.2.0026226-76, do Livro nº 2 – Registro Geral, desta Serventia de Registro de Imóveis, reproduzindo fielmente todos os atos nela lançados até a presente data, sendo suficiente, nos termos do art. 19, § 11, da Lei nº 6.015/1973, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições constantes da matrícula. E, para constar, expede-se a presente certidão, que vai por mim assinada, fazendo prova e revestida de fé pública. Itajubá, 18 de agosto de 2026, 15:12:37 horas. Ana Lúcia Longo, Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Itajubá-MG. "A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, em consulta ao código de validação, que está impresso no rodapé desta." Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis de Itajubá-MG. Selo de consulta: KJY14355, código de segurança: 9332934531533430. Quantidade de atos praticados: 1. Ato(s) praticado(s) por: Almerina Rodrigues Simão - Auxiliar. Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 - FDMP: R\$ 0,00 - FEGAJ: R\$ 0,00 - FEAGE: R\$ 0,00 - FIC: R\$ 0,00 - Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41. Nos termos do artigo 19, § 11 da Lei nº 6.015/73, esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, mas não contém certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 277.086,55 (duzentos e setenta e sete mil, oitenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado até agosto/2026. **50% DO VALOR TOTAL:** R\$ 138.543,27 cento e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e três reais e vinte e sete centavos).

DA VISITAÇÃO: Constitui ônus dos interessados examinar previamente os bens. As visitas poderão ser agendadas mediante prévio cadastro no site da leiloeira, através do e-mail contato@tmleiloes.com.br ou telefone (11) 98833-6701. *Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.* **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.tmleiloes.com.br em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrições detalhadas do bem. **DO INCREMENTO:** O incremento somente poderá ser alterado pela Leiloeira. Qualquer usuário que de alguma maneira altere os valores do incremento, ou utilize as ferramentas do site para tumultuar o pregão, terá o seu cadastro bloqueado, além de ficar impedido de participar de outros leilões. **DA DESISTÊNCIA:** Em caso de não pagamento ou desistência da arrematação, o bem passará automaticamente ao 2º participante do leilão, tal qual somente terá a arrematação garantida após a realização do pagamento. **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA:** Os bens serão vendidos livres e desembaraçados de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor – (“aquisição originária”), inclusive as de natureza tributária e trabalhista, de acordo com art. 141, da Lei 11.101/2005, exceto se o arrematante for: (i) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; (ii) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou, (iii) identificado como agente do falido com objetivo de fraudar a sucessão. **Todas as providências e despesas relativas à transferência e vistoria dos bens são de responsabilidade do arrematante.** **PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado integralmente em juízo, através de guia judicial do Banco do Brasil, no prazo de 24 horas da arrematação. **DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO:** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito do valor (seja integral à vista ou do sinal na modalidade parcelada), a arrematação será desfeita. O não pagamento do lance ou de qualquer das parcelas acordadas acarretará

na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do lance, sem prejuízo da perda dos valores já pagos e de outras sanções legais. Independente da modalidade, a comissão da Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação não se inclui no lance e deverá ser paga diretamente a ela, à vista, em até 24 horas. **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** Caberá ao arrematante o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, mediante depósito em conta indicada pela Leiloeira. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente, junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 98833-6701, e-mail: contato@tmleiloes.com.br, ou ainda no endereço da leiloeira situada à Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515 – São Paulo/SP. Ficam todos os **CREDORES, MINISTÉRIO PÚBLICO, FAZENDAS PÚBLICAS ADMINISTRADOR JUDICIAL, FALIDA E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS**, do leilão judicial. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e no que couber, o CPC e o caput do artigo 335, do CP. Não constam nos autos recursos ou causas pendentes de julgamento. Por devidos efeitos legais, é expedido o presente edital e sua publicação deverá ocorrer obrigatoriamente nos portais eletrônicos da Leiloeira, com a devida comprovação nos autos.