

LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE TUNTUM-MA
1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUNTUM-MA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO - LEILAOVIP 070725J

O Dr. **Raniel Barbosa Nunes**, MM. Juiz de Direito Titular da 1^a Vara Cível da Comarca de Tuntum-MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que a 1^a Vara Cível desta Comarca, através do Leiloeiro Público Oficial contratado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (contrato nº 11.026/2017), levará a leilão público, para alienação, na data, local, horário e sob as condições adiante descritas, o bem constante nos autos do processo do Anexo I que segue.

I) DATA DO LEILÃO: O 1º Leilão ocorrerá no dia **16 de junho de 2025, com início às 10:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior ao da avaliação atualizada. Se o bem não alcançar lance nesse valor, será incluído em 2º Leilão, no dia **07 de julho de 2025, com início às 10:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **75% do valor da avaliação atualizada**, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal do seu cônjuge, nos termos do art. 843, do CPC, sendo defeso o preço vil (parágrafo único do art. 891 do CPC).

II) LOCAL: site www.leilaovip.com.br.

III) LEILOEIRO: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, matrícula 12/96-JUCEMA, com endereço profissional na Av. Engº Emiliano Macieira, n. 05, Km 07, Quadra C – Bairro Maracanã, São Luís/MA, telefone (011) 3093-5251, e-mail: [contato@hastavip.com.br](mailto: contato@hastavip.com.br).

IV) INTIMAÇÃO: ficam, pelo presente Edital, intimados da realização do leilão, os Herdeiros e cônjuges, se casados forem, caso não tenham sido encontrados para intimação pessoal, bem como os credores com garantia real, anticréticos, usufrutuários ou senhorio direto, que não foram intimados pessoalmente.

V) CONDIÇÕES DOS BENS: os bens podem ser encontrados nos locais indicados nas suas descrições e serão alienados no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à esta Vara ou ao Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem e transporte daqueles arrematados. Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes verificar o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos em leilão, antes das datas designadas para a alienação. Qualquer dúvida deverá ser dirimida antes da efetivação do lance.

VI) ÔNUS DO ARREMATANTE: o arrematante deverá pagar ao leiloeiro, no ato da arrematação, a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem arrematado. As custas judiciais devidas, deverão ser pagas no ato de expedição da Carta de Arrematação/Mandado de Entrega do Bem. Para os bens imóveis, o preço da arrematação deverá pagar o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, além dos impostos das Fazendas Municipal, Estadual e Federal que recaírem sobre o imóvel, e no caso de veículos, deverá obedecer a mesma regra para

o pagamento de débitos de IPVA e de multas, isentando o arrematante dos débitos anteriores ao leilão.

VII) DA PARTICIPAÇÃO: Para participarem os interessados devem fazer o cadastramento prévio no site do leiloeiro www.leilaovip.com.br, após enviar os documentos necessário ao e-mail: [contato@hastavip.com.br](mailto: contato@hastavip.com.br), contendo, Cópia do CPF ou CNH, Cópia de Comprovante de Endereço com CEP com data atualizada a partir do mês e ano corrente, no caso de cônjuge, enviar juntamente certidão de casamento, CPF e RG do mesmo, Termo de conhecimento e aceite de condições de participação Online devidamente assinado.

VIII) CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO: A arrematação dos bens dar-se-á mediante as condições estabelecidas no Código de Processo Civil.

O pagamento pelo arrematante far-se-á à vista, diretamente ao leiloeiro, ou no prazo de três dias, através de depósito à disposição do Juízo e vinculados aos processos de inventário constantes no Anexo I, no Banco do Brasil. Admitir-se-á a arrematação com pagamento por parcelas, desde que o arrematante apresente proposta por escrito e sob as seguintes condições: i) até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; ii) até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 895, CPC); em ambos os casos, haverá de ser proposto o pagamento, à vista, de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, facultando-se o parcelamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, devendo ser ofertada caução idônea. Ainda, haverá de constar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo (art. 895, § 2º, CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, se: i) em diferentes condições, decidir-se-á pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; ii) em iguais condições, decidir-se-á pela formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, CPC). Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelado, advirta-se que o atraso no pagamento implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC). Ressalte-se que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, CPC).

A carta de arrematação ou mandado de entrega será expedida depois de transcorridos os prazos para oposição de embargos à arrematação pelos herdeiros ou por terceiro interessado.

Fica o Leiloeiro Oficial autorizado a receber ofertas de preço pelos bens arrolados neste Edital somente em seu endereço eletrônico www.leilaovip.com.br, devendo para tanto os interessados efetuarem cadastramento prévio, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na(s) data(s) designada(s) para a realização do leilão. Os lances via internet "on-line", não garantem direitos aos arrematantes em caso de recusa do leiloeiro ou de queda no sistema ou conexão de internet, posto que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às imprevisões e intempéries.

O arrematante providenciará os meios para a remoção dos bens arrematados.

Os autos da referida demanda estão disponíveis aos interessados para consulta na Secretaria da Vara Cível desta comarca.

Expediu-se o presente edital em _____, nesta cidade de Tuntum/MA, o qual será afixado no local de costume deste Juízo e publicado no Diário da Justiça. Eu, _____, Diretor(a) de Secretaria da 1ª Vara Cível, que o fiz, digitei e subscrevo.

Mais inform. pelo fone: (0xx11) 3093-5251 no site: www.leilaovip.com.br ou no local do leilão.

**Dr. Raniel Barbosa Nunes,
Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Tuntum-MA**

ANEXO I

1) PROCESSO N° **0001109-33.2010.8.10.0135**

Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, CNPJ: 07.237.373/0001-20,
na pessoa do seu representante legal (e **credor hipotecário**);

EXECUTADO: ANTÔNIO EUFRÁSIO CASTRO, CPF: 176.200.742-87;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **DEIJNAIRA MOREIRA CASTRO, CPF: N/C (cônjuge).**

**DESCRÍÇÃO DO(S) BENS: UMA ÁREA DE TERRAS COM 101,25,00 HA (CENTO E
VINTE E CINCO ARES, DIGO, CENTO E UM HECTARES E VINTE CINCO ARES),**

DENOMINADA “FAZENDA SANTO ANTÔNIO”, POSSE MARAJÁ, GLEBA REPARTIÇÃO, NESTE MUNICÍPIO DE TUNTUM/MA, com os limites seguintes: Do M. (0) ao M (1) 90°NE, por 900 metros, limitando-se com a estrada Carroçável; do M. (1) ao M (2) 90°NS, por 1.125 metros, limitando-se com Temisto Clemente; do M (2) ao M (3) 90°SE , 900 metros, limitando-se com torres de José Naves dos Santos; do M (3) ao M (0) 90°SM, por 1.125 metros, limitando-se na Estrada Marajá São Bento.

Conforme Laudo de Avaliação (ID. 64216714 - Pág. 1) Assim, após visita a área e em conformidade com os dados obtidos, ATRIBUO à unidade do hectare o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), perfazendo o total de R\$ 506.250,00 (quinhentos e seis mil e duzentos e cinquenta reais).

Matrícula: 2.720 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Tabelionato de Protesto de Tuntum/MA.

ÔNUS: A penhora do bem encontra-se no ID. 35269406 - Pág. 11 dos autos. Consta, na **AV.01, ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, correspondente a 51,00 ha do imóvel, não inferior a 50% do total da área. Consta, no **R.02, HIPOTECA**, em favor de Banco do Nordeste do Brasil S/A.

CONTRIBUINTE: NIRF: N/C; INCRA: 112.089.025.330-9; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO FIEL: Maria Dalva Castro da Silva, CPF: 609.740.553-79.

VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: **R\$ 313.842,38**, em outubro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 590.670,93 (quinhentos e noventa mil, seiscentos e setenta reais e noventa e três centavos), atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA¹, para março de 2025.

VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R\$ 443.003,19 (quatrocentos e quarenta e três mil, três reais e dezenove centavos), correspondente a **75% do valor da avaliação atualizada**, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal do seu cônjuge, nos termos do art. 843, do CPC,

Dr. Raniel Barbosa Nunes
Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Tuntum-MA