

LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE JOÃO LISBOA-MA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO LISBOA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATACÃO - LEILAOVIP 23092025J

A **Dra. Alessandra Lima Silva**, MMa. Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de João Lisboa-MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que a 1ª 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 **04 de novembro de 2025, com início às 11:00h**, 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 **24 de novembro de 2025, com início às 11:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **50% do valor da avaliação atualizada**, 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.

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 verificarem 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, 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.

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 João Lisboa/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.

**Dra. Alessandra Lima Silva,
Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de João Lisboa-MA**

ANEXO I

1) PROCESSO Nº **0000233-49.2008.8.10.0038**

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**);

EXECUTADOS:

- **COOPAJOL - COOPERATIVA DOS PEQUENOS PRODUTORES AGROEXTRATIVAS DE JOÃO LISBOA LTDA**, CNPJ: 41.379.603/0001-23, na pessoa do seu representante legal;
- **FRANCISCO MENDES DE SOUSA**, CPF: 177.254.963-00;
- **RAIMUNDO MESSIAS DE SOUSA**, CPF: 205.876.003-49;
- **CESÁRIO RAIMUNDO FERREIRA**, CPF: 101.162.143-68;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE JOÃO LISBOA/MA;**

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: UM TERRENO NESTA CIDADE DE JOÃO LISBOA – MA, COM ÁREA DE 1.430M2, com os limites e confrontações seguintes: cadastro, frente com 22mts, limitando-se com a Rua Nestor Milhomem, lateral direita com 165 mts, limitando-se com terceiros, lateral esquerda com 165 mts, limitando-se com terreno da prefeitura e fundos com 22 mts, limitando-se com a rua projetada. O referido imóvel acima está situado entre as quadras formadas pelas ruas: Nestor Milhomem, 21 de abril, rua projetada e rua projetada; cuja área faz parte de uma área maior que a outorgante recebeu por doação do Governo Federal através do GETAT, registrado na rua 2-B, bls. 138 e 139 mat. 353, neste registro.

Conforme Laudo de Avaliação (ID. 96958933 - Pág. 1): Trata-se de terreno único, no qual se encontra uma ruína de um galpão em alvenaria sem nenhum valor de mercado, o mato já invadiu a totalidade da área. Segundo o Oficial de Justiça, a área informada no título definitivo está incorreta, com os limites e confrontações seguintes: frente com 22 mts, limitando-se com a rua Nestor Milhomem, lateral direita com 165 mts, limitando-se com terceiros, lateral esquerda com 165 mts, limitando-se com terreno da prefeitura e fundos com 22 mts, limitando-se com a rua projetada.

Matrícula: 3.872 do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de João Lisboa/MA.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no ID. 40122768 - Pág. 6 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta, no **R.01, HIPOTECA**, em favor de Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta dos autos, ID. **96958933 - Pág. 1**, a informação prestada pelo OJA de que a área do imóvel registrada na matrícula possui divergências. Compete ao arrematante a verificação e regularização do bem perante os órgãos competentes.

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

DEPOSITÁRIO FIEL: Cosme Rodrigues Araújo.

VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: R\$ 532.587,95, em fevereiro de 2008, a ser atualizado até a data da arrematação.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 327.805,53 (trezentos e vinte e sete mil e oitocentos e cinco reais e cinquenta e três centavos), atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA, para julho de 2025.

VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R\$ 163.902,76 (cento e sessenta e três mil e novecentos e dois reais e setenta e seis centavos), correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizado.

**Dra. Alessandra Lima Silva,
Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de João Lisboa-MA**