

LEILÃO JUDICIAL  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE BALSAS-MA  
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALSAS  
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão  
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATACÃO - LEILAOVIP - 15092025

O Dr. **Tonny Carvalho Araújo Luzes**, MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas-MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que a 2ª 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 **20 de outubro de 2025, com início às 14:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **60% da avaliação atualizada** (ID. 152666861). Se o bem não alcançar lance nesse valor, será incluído em 2º **Leilão**, no dia **13 de novembro de 2025, com início às 14:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **40% do valor da avaliação atualizada**, defeso o preço vil (parágrafo único do art. 891 do CPC).

**II) LOCAL:** site [www.leilaovip.com.br](http://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 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](http://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.

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](http://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 2ª Vara Cível desta comarca.

Expediu-se o presente edital em \_\_\_\_\_, nesta cidade de Balsas/MA, o qual será afixado no local de costume deste Juízo e publicado no Diário da Justiça. Eu, \_\_\_\_\_, Diretor(a) de Secretaria da 2ª Vara Cível, que o fiz, digitei e subscrevo.

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

**Dr. Tonny Carvalho Araújo Luzes,**  
Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas-MA

## ANEXO I

1) PROCESSO Nº 0804676-60.2019.8.10.0026

Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE: AGENOR VALMIR ROSA**, CPF: 211.011.320-00;

**EXECUTADO: GRÃOS PIRES LTDA - ME**, CNPJ: 10.597.057/0001-73, na pessoa do seu representante legal;

**INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA DE BALSAS/MA;**
- **1ª VARA CÍVEL DE BALSAS/MA**, autos n. 0803608-75.2019.8.10.0026; 0803598-31.2019.8.10.0026; 0803703-08.2019.8.10.0026; 0803730-88.2019.8.10.0026; 0800680-20.2020.8.10.0026;
- **2ª VARA CÍVEL DE BALSAS/MA**, autos n. 0803627-81.2019.8.10.0026, 0803654-64.2019.8.10.0026; 0803701-38.2019.8.10.0026; 0803629-51.2019.8.10.0026; 0803622-59.2019.8.10.0026; 0803829-58.2019.8.10.0026; 0803754-19.2019.8.10.0026; 0803799-23.2019.8.10.0026; 0804258 25.2019.8.10.0026; 0804719-94.2019.8.10.0026; 0804722-49.2019.8.10.0026; 0803810-52.2019.8.10.0026; 0803673-70.2019.8.10.0026;
- **VARA DO TRABALHO DE BALSAS/MA**, autos n. 0016234-57.2020.5.16.0011; 0016235-42.2020.5.16.0011;

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: **LOTE URBANO REGULAR N. 04, COM A ÁREA DE 7.122,12M2, QUADRA 09, RUA 31 ESTANISLAU BATISTA MIRANDA, ESQUINA COM A RUA 27, BAIRRO SÃO FÉLIX, NESTA CIDADE DE BALSAS/MA**, medindo 79,35m. (setenta e nove metros e trinta e cinco centímetros) de frente para a Rua 31 Estanislau Batista Miranda; 87,65m. (oitenta e sete metros e sessenta e cinco centímetros) na lateral direita para a Rua 27; 86,58m. (oitenta e seis metros e cinquenta e oito centímetros) na lateral esquerda, limitando-se com o Lote 05; e 84,47m. (oitenta e sete metros e quarenta e sete centímetros) de fundo para a Rua 32. (AV.04). Consta, na AV.02, que **FOI EDIFICADO NO IMÓVEL UM GALPÃO INDUSTRIAL, COM A ÁREA CONSTRUÍDA DE 2.595M2**, com as seguintes características: cobertura em estrutura metálica, telha tipo zinco, piso em concreto e cerâmico na área do escritório, forrado somente na área de escritório, paredes com tijolos de 06 furos, contendo as seguintes dependências: 03 (três) galpões, 02 (duas) casa de máquinas, casa de bombas, alojamento, 03 (três) banheiros, 07 (sete) salas e cozinhas, com instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas.

**Conforme laudo de avaliação (ID. 143300513):** As benfeitorias se mantem em boas condições e bom estado de conservação. A localização do imóvel está em uma região que conta com imóveis residenciais e comerciais, com bastante procura de imóveis comerciais e residenciais, tendo em vista o grande desenvolvimento da economia local. O terreno tem topografia plana em relação a rua; solo firme. Está inserido em área de grande trafegabilidade.

**Matrícula: 15.753 do Cartório de Registro de Imóveis de Balsas/MA.**

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se no ID. 27185583- Pág. 1, bem como no **R.20** da matrícula. Consta, na **AV.06, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803598-31.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.07, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803608-75.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.08, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803627-81.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.09, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803654-64.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.10, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803701-38.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.11, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803703-08.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.12, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803629-51.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.13, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803622-59.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.14, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803829-58.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.15, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803754-19.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.16, AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** derivado dos autos n. 0803799-23.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.17, ARRESTO** derivado dos autos n. 0804258 25.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.18, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0804719-94.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.19, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0804722-49.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.21, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803810-52.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.22, ARRESTO** derivado dos autos n. 0803730-88.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.23, ARRESTO** derivado dos autos n. 0800680-20.2020.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.24, PENHORA** derivado dos autos n. 0016234-57.2020.5.16.0011, da Vara do Trabalho de Balsas/MA. Consta, no **R.25, AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** derivado dos autos n. 0016235-42.2020.5.16.0011, da Vara do Trabalho de Balsas/MA. Consta, no **R.26, PENHORA** derivado dos autos n. 0803673-70.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Constam, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 0804820-63.2021.8.10.0026, em trâmite na 2ª Vara Cível de Balsas/MA, cuja sentença julgou improcedente os embargos e que em face da sentença foi interposto recurso de **APELAÇÃO**, pendente de distribuição no E. Tribunal.

**CONTRIBUINTE:** 01.03.0009.0004.000; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

**DEPOSITÁRIO FIEL:** William Miranda de Carvalho Júnior.

**VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO:** R\$ 7.906.293,30, em janeiro de 2025, a ser atualizado até a data do pagamento.

**VALOR DE LANCE DO 01º LEILÃO:** R\$ 5.690.097,72 (cinco milhões seiscentos e noventa mil e noventa e sete reais e setenta e dois centavos), correspondente a 60% do valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA, para julho de 2025, nos termos da r. decisão de Id. 152666861 dos autos.

**VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R\$ 3.793.398,48 (três milhões setecentos e noventa e três mil trezentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), correspondente a 40% do valor de avaliação atualizada, nos termos da r. decisão de Id. 152666861 dos autos.**

**Dr. Tonny Carvalho Araújo Luzes,**  
Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas-MA