

LEILÃO JUDICIAL  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE CODÓ-MA  
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CODÓ-MA  
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão  
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATACÃO - LEILAOVIP 19052025J

O Dr. **João Batista Coelho Neto**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Codó/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 **28 de abril 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 **19 de maio de 2025, com início às 10:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **75%** valor de avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal do cônjuge, nos termos do art. 843, §2º, do CPC, 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 Vara Cível desta comarca.

Expediu-se o presente edital em \_\_\_\_\_, nesta cidade de Codó/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](http://www.leilaovip.com.br) ou no local do leilão.

**Dr. João Batista Coelho Neto,**  
**Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Codó/MA**

## ANEXO I

1) PROCESSO Nº **0002268-86.2011.8.10.0034**

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: JOSE PAIXÃO BANDEIRA**, CPF: 204.565.573-34;

**INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **IANA MARIA FERREIRA BANDEIRA**, CPF: N/C (cônjuge);

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: **UMA ÁREA 90,40,92HA (NOVENTA HECTARES, QUARENTA ARES E NOVENTA E DOIS CENTIARES), DE TERRAS NO LUGAR DENOMINADO FAZENDA OCIDENTAL, SITUADA NO LUGAR BAIXA DA ÁGUA MUNICÍPIO DE CODO MA** e que tem as metragem, limites e confrontações seguintes: Foi

dado início aos trabalhos demarcatórios, começando pela cravação do marco inicial denominado 0 (zero), de madeira de lei lavrada em 04, faces, fixado os limites das terras devolutas, partindo do ponto inicial acima descrito, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas, com o rumo magnético de 87°30`NW, com a distancia de 359 metros, cravou-se o marco I, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas, com o rumo magnético de 53°00`NW, com a distância de 140 metros, cravou-se o marco II, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas, com o rumo magnético de 38°30`NW, com a distancia de 110 metros, cravou-se o marco III, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas com o rumo magnético de 19°00`NW com a distancia de 170 metros, cravou-se o marco IV, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas com o rumo magnético de 15°00`NE, com a distancia de 50 metros, cravou-se o marco V, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas, com o rumo magnético de 00°00`NE, com a distancia de 120 metros, cravou-se o marco VI, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras de Luiz Gonzaga Barro, com rumo magnético de 10°00`NW, com a distancia de 250 metros, cravou-se o marco VII, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras de Luis Gonzaga Barros, com o rumo magnético de 02°30`NE, com a distancia de 100 metros, cravou-se o marco VIII, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras de Luis Gonzaga Barros, com rumo magnético de 10°15`NE, com a distancia de 805 metros, cravou-se o marco IX, partindo daí, segue confrontando com as terras devolutas com o rumo magnético de 79°45`SE, com a distancia de 351 metros, cravou-se o marco X, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com as terras devolutas, com o rumo magnético de 00°00`SE, com a distancia de 605 metros, cravou-se o marco XI, partindo daí, segue o alinhamento confrontando com terras devolutas, com rumo magnético de 80°00`SE, com a distancia de 300 metros, cravou-se o marco XII, partindo daí,

segue o alinhamento confrontando com terras devolutas, com o rumo magnético de 10°00'SW, com a distancia de 972 metros, cravou-se o marco XIII o marco zero (0), leu-se nesta estação o rumo magnético de 7°30`NW, fechado assim o polígono sem erro angular. LIMITES: Ao Norte limita-se com terras com terras devolutas, ao Sul, limita-se com terras devolutas, ao Leste limita se com terras devolutas, ao Oeste imita-se com terras de Luiz Gonzaga Barros. Área: De acordo com o cálculo = 90,40,00ha. Perímetro: 4.332,00 metros. Configuração Geométrica: Polígono irregular seu solo e arenoso e argiloso com aproveitamento na agropecuária e na agricultura.

**Informações do auto de avaliação (ID. 89444424):** Benfeitorias: 6,65km de cerca de arame farpado com 06 fios arame em regular estado de conservação (foi ampliada e não foi possível aferir o valor exato), avaliado em R\$ 43.302,03 (treze mil novecentos e sessenta e cinco reais); 05 açudes com 30ht/te (sendo que um deles possui uma nascente perene), em bom estado de conservação.

**Matrícula: 2.366 do Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Codó/MA.**

**ÔNUS:** A **PENHORA** dos bens encontra-se no ID. 39797114- Pág. 42/44 dos autos. Consta, na **AV.01** e **R.03, HIPOTECA** em favor de Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, no **R.04, HIPOTECA** em favor de Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, no **R.05, HIPOTECA** em favor de Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 0802334-81.2024.8.10.0000, em trâmite.

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

**DEPOSITÁRIO FIEL:** O executado.

**VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO:** R\$ 47.444,16, em dezembro de 2011, a ser atualizado quando do efetivo pagamento

**TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 235.000,22 (duzentos e trinta e cinco mil reais e vinte e dois centavos)**, correspondentes ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJMA para fevereiro de 2025.

**VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R\$ 176.250,16 (cento e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais e dezesseis centavos)**, correspondentes a **75%** valor de avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal do cônjuge, nos termos do art. 843, §2º, do CPC.

**Dr. João Batista Coelho Neto,  
Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Codó/MA**