LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE BALSAS-MA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALSAS-MA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO - LEILAOVIP 11122026J

A **Dra. Nuza Maria Oliveira Lima**, MMa. Juíza de Direito Titular da 3ª Vara Cível, respondendo pela 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 004/2023), 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 **18 de novembro de 2026, 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 **11 de dezembro de 2026, 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) 3777-5942, e-mail: judicial@vipleiloes.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: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

#Classificação:Público

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: judicial@vipleiloes.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, em até 24 horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial à disposição do Juízo e vinculados aos processos constantes no Anexo I, no Banco de Brasília BRB.

Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJMA.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, se: em diferentes condições,

i) 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).

#Classificação:Público

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 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) 3777-5942 no site: www.leilaovip.com.br ou no local do leilão.

Dra. Nuza Maria Oliveira Lima,
Juíza de Direito Titular da 3ª Vara Cível, respondendo pela 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas/MA

#Classificação:Público

ANEXO I

1) PROCESSO Nº **0803627-81.2019.8.10.0026**
Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: TRATOR CAMPO BALSAS LTDA – ME., CNPJ: 13.094.630/0001-14, na pessoa do seu representante legal;
EXECUTADO: GRÃOS PIRES LTDA - ME, CNPJ: 10.597.057/0001-73, na pessoa do seu representante legal;
INTERESSADOS:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE BALSAS;
- **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. 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; 0804676-60 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.

Consta do laudo de avaliação (ID. 133986150): A localização do imóvel está em uma região que consta com imóveis residenciais e comerciais, região com bastante procura de imóveis comerciais e residenciais, tendo em vista o grande desenvolvimento da economia local. Região

#Classificação:Público

possui as infraestruturas básicas tais como: Energia Elétrica; Rede de abastecimento de agua.; Redes de telefonia e Internet.; Iluminação Pública; coleta de lixo. Rua de acesso é de Chão Batido, como em grande parte da cidade, e está em boas condições. Próximo a pontos com ruas asfaltada. A região é próxima de escolas, supermercados, rede bancária, lotérica, posto de saúde. O terreno tem topografia plana em relação a rua; solo firme. E está inserido em área de grande trafegabilidade.

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

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no ID. 96196018 - Pág.1 dos autos. 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 destes autos. 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, da1ª 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 no **R.20 PENHORA** derivado dos autos n. 0804676-60 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, 2ª Vara Cível de Balsas/MA**.**

CONTRIBUINTE: 01.03.0009.0004.000; Em pesquisa realizada em 11/09/2026, **não constam débitos fiscais,** conforme certidão negativa emitida pela Municipalidade.

#Classificação:Público

DEPOSITÁRIO FIEL: Marcos Benhur da Trindade, representante legal da executada.
VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: R$ 103.072,03, em agosto de 2019, a ser atualizado quando do efetivo pagamento
TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R$ 10.455.120,50 (dez milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, cento e vinte reais e cinquenta centavos), correspondentes ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJMA para julho de 2026.
VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R$ 5.227.560,25 (cinco milhões, duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta reais e vinte e cinco centavos), correspondentes a **50%** do valor de avaliação atualizado.

Dra. Nuza Maria Oliveira Lima,
Juíza de Direito Titular da 3ª Vara Cível, respondendo pela 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas/MA

#Classificação:Público