

LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO – COMARCA DE SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS-MA
VARA ÚNICA DE SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS -MA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATACÃO - LEILAOVIP 19112025J

O Dr. **Denis Martinelli Junior**, MM. Juiz de Direito Titular da Vara Única da Comarca de São Raimundo das Mangabeiras-MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que Vara Única desta Comarca, através do Leiloeiro Público Oficial contratado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (contrato nº 0040/2022), 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 **30 de outubro 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 novembro de 2025, com início às 10:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **50% do valor da avaliação atualizada**, sendo defeso o preço vil (parágrafo único do art. 891 do CPC).

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

III) LEILOEIRO: **Francisco de Assis Costa Aranha**, matrícula 16/01-JUCEMA, com endereço profissional na Av. Costa Mar, nº 04, Casa 05 - Praia do Meio - Araçagi, São José de Ribamar, CEP 65110-000, telefone (98) 98818-8252, e-mail: aranha-leiloeiro@bol.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 Única desta comarca.

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

Mais inform. pelo fone: (0xx98) 98818-8252, (0xx11) 3093-5251 no site: www.leilaovip.com.br ou no local do leilão.

Dr. Denis Martinelli Junior,

Juiz de Direito Titular da Vara Única da Comarca de São Raimundo das Mangabeiras/MA

ANEXO I

1) PROCESSO Nº 0000114-14.2005.8.10.0129

Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: P. A. F. S, CPF: N/C;

EXECUTADO: R. DE M. B, CPF: *****.***.***-73;**

INTERESSADOS:

- **O. DO I;**
- **M. P. DO E. DO. M;**
- **P. DO M. DE S. R. DAS M./MA;**

DESCRIÇÃO DO(S) BENS:

LOTE 1 – O REMANESCENTE (AV.02 e 03) DE UM LOTE URBANO DESMEMBRADO DA "CHÁCARA MOURA", SITUADO NA AV. RAIMUNDO CARREIRO NO BAIRRO VILA CECI, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS, ESTADO DO MARANHÃO, COM A ÁREA DE 6.054M² (SEIS MIL E CINQUENTA E QUATRO CENTÍMETROS QUADRADOS) E PERÍMETRO DE 401,26 METROS, com a seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste

perímetro no vértice M-01, cravado na margem esquerda de onde segue em linha seca se confrontando com a Propriedade do Sr. Manoel Alves Guida por uma distância de 40 metros, até o vértice M-02 deste limitando-se com a mesma, por uma distancia de 10 metros, até o vértice M-03, deste passa a se limitar com Propriedade do Sra. Luiza Angélica Martins de Sousa por uma distância de 30 metros, até o vértice M-04, deste passa a se limitar com Propriedade do Sr. Demerval Bento Araújo por uma distância de 80 metros, até o vértice M-05, deste limitando-se com a mesma, por uma distancia de 138,40 metros, até o vértice M-06 deste limitando-se com a Avenida Raimundo Carreiro por uma distância de 102,86 metros, até o vértice M-01 ponto inicial da descrição deste perimetro, tudo conforme mapa e memorial descritivo com ART nº 00011043979515052810, assinado pelo Resp. Técnico: ARMENICO MARTINS COSTA- Engº Agrônomo -CREA-MA 4686/AP, Reg. Nacional- 11043979-51. Consta, na AV.01, que no imóvel foi construído um salão comercial e uma casa residencial, situado na Av. Raimundo Carreiro, casa n. 18 e salão n. 20, no bairro Vila Ceci, nesta cidade, com as seguintes características: a casa medindo 6,00 metros na largura da frente e fundo, 6,00 metros de comprimento pelo lado esquerdo e 6,50 metros de comprimento pelo lado direito, limitando-se pela frente com Av. Raimundo Carreiro-Bairro Vila Ceci;pelos fundos com Demerval Ribeiro Dias; pelo lado direita com Demerval Bento Araújo e pela esquerda com Demerval Ribeiro Dias; e o salão comercial medindo 4,50 metros de frente e fundos por 6,00 metros de comprimento por ambos os lados, limitando-se à direita com Demerval Bento Araújo, à esquerda com Demerval Ribeiro Dias, pelos fundos com Demerval Ribeiro Dias e pela frente com a Av. Raimundo Carreiro.

Matrícula: 3.449 da Serventia Extrajudicial de São Raimundo das Mangabeiras/MA.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no 48943246 - Pág. 1 dos autos. Consta, na **AV.02, DESMEMBRAMENTO** de uma parte com a área de 180,00m² e perímetro de 72,00 metros lineares, que para a qual foi aberta a matrícula n. 3.471 do mesmo Cartório, com a seguinte descrição: "Inicia-se a área no marco 01, com distância de 6,00 metros, na largura de frente, limitando com a Avenida Raimundo Carreiro, até encontrar o marco 02 deste medindo 30,00 metros, comprimento lado esquerdo, limitando com Raimundo de Moura Bezerra, até encontrar o marco 3 deste, medindo 6,00 metros, na largura dos fundos, segue com mesmo limite, até encontrar o marco 4, deste medindo 30,00 metros, comprimento lado direito, limitando com Manoel Alves Guida, até encontrar o marco 1, assim fechando a área acima descrita, com um total de 72 metros lineares, tudo conforme mapa e memorial descritivo, assinado pelo Técnico Agrícola: MANOEL DE JESUS F. LEÃO-CREA 9237 TDMA com ART n° 00011069847305011010. Consta, na **AV.03, DESMEMBRAMENTO** de uma parte com a área de 300,00m² e perímetro de 80,00m lineares, que para a qual foi aberta a matrícula n. 6.799 do mesmo Cartório, com a seguinte descrição: Frente: para a Avenida Raimundo Carreiro, medindo 10,00 metros; Lateral direita: limitando com Edinho Resplandes da Costa, medindo 30,00 metros; Lateral esquerda: limitando com Raimundo de Moura Bezerra, medindo 30,00 metros; e Fundos: limitando com Raimundo de Moura Bezerra, medindo 10,00 metros, tudo conforme mapa e memorial descritivo assinado pelo Responsável Técnico GEOMENSOR: Manoel de Jesus Ferreira Leão Técnico Agrícola, CREA 9237 / TD MA, CREA: 110698473-0, COD. INCRA GMK, ART: 00011069847305057610, quitado em 18/04/2016; restando ainda na presente matrícula um remanescente, ao proprietário. **Considerando a existência dos desmembramentos averbados na matrícula, compete ao arrematante a verificação do remanescente, limites e divisões, bem como a regularização 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: N/C.

LOTE 2 – DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE UM TERRENO NA RUA DA ALEGRIA, S/N, POVOADO MORRO DO CHUPÉ, NO MUNICÍPIO DE SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS-MA, frente com 50,00m (cinquenta metros) com testada para o logradouro Rua Alegria, fundo: mede 50,00m (cinquenta metros); limitando-se com Neuraci Luiz Brozi, lateral direita: mede 30,00m (trinta metros); limitando-se com Pedro Isaque Raimundo Nonato da Ágaua; lateral esquerda: mede 30,00m (trinta metros), limitando-se com Aldice Moiê.

Matrícula: Não possui.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no 48943246 - Pág. 1 dos autos. Consta dos autos, ID. 136000922 - Pág. 1, a informação prestada pelo exequente quanto a inexistência de matrícula para o bem imóvel. Foi indicado nos autos o título de posse constante do ID. 27743966 - Pág. 12 dos autos, no entanto, não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. **Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade**

exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada do presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.

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

DEPOSITÁRIO FIEL: N/C

VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: R\$ 27.855,75, para maio de 2016, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: LOTE 1 - R\$ 38.014,85 (trinta e oito mil, quatorze reais e oitenta e cinco centavos); LOTE 2 – R\$ 12.671,61 (doze mil, seiscentos e setenta e um reais e sessenta e um centavos), atualizados pela Tabela Prática do TJ/MA¹, para julho de 2025.

VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: LOTE 1 - R\$ 19.007,42 (dezenove mil, sete reais e quarenta e dois centavos); LOTE 2 – R\$ 6.335,80 (seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos), correspondentes a **50%** do valor de avaliação atualizado.

Dr. Denis Martinelli Junior,

Juiz de Direito Titular da Vara Única da Comarca de São Raimundo das Mangabeiras/MA