LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE OLHO D'ÁGUA DAS CUNHAS-MA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OLHO D'ÁGUA DAS CUNHAS-MA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO - LEILAOVIP 06042026J

A Dra. **Nathália Canedo Rocha Laranja**, MM. Juíza de Direito Titular da Vara Única da Comarca de Olho D'Água das Cunhãs/MA, no uso de suas atribuições legais etc.
FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que a Vara Única 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 **13 de novembro de 2026, com início às 11:00h, e término em 16 de novembro de 2026, às 11:00h,** pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior ao da avaliação. Se o bem não alcançar lance nesse valor, será incluído em **2º Leilão**, no dia **16 de novembro de 2026, com início às 11:01h, e término em 07 de dezembro de 2026, às 11:00h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **75%** do valor de avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação tão somente na fração ideal do executado, resguardando a cota-parte do cônjuge alheio, nos termos do art. 843, do CPC, 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: 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

#Classificação:Público

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 de Brasília BRB.

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 Olho D'Água das Cunhã/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: (0xx11) 3777-5942 no site: www.leilaovip.com.br ou no local do leilão.

Dra. Nathália Canedo Rocha Laranja,
Juíza de Direito Titular da Vara Única da Comarca de Olho D'Água das Cunhãs/MA

#Classificação:Público

ANEXO I

1) PROCESSO Nº **0000034-02.2003.8.10.0103**
Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);
EXECUTADOS:

- **J. R. DA COSTA FILHO**, CNPJ: 07/642.655/0001-02, na pessoa do seu representante legal;
- **FERNANDO MELO DA COSTA,** CPF: 271.911.173-20;

INTERESSADOS

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE OLHO D'ÁGUA DAS CUNHÃS/MA;**
- **JOSÉ DE RIBAMAR DA COSTA FILHO,** CPF: 224.59.763-91 (proprietário registral);
- **VILIANE NUNES OLIVEIRA,** CPF: N/C (cônjuge)

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: **O DOMÍNIO ÚTIL DE UM TERRENO FOREIRO AO MUNICÍPIO SITUADO À AVENIDA PRESIDENTE VARGAS N° 135-A SETOR N° 02, ZONA CENTRO DA CIDADE**. O mencionado terreno que é de 1° (primeira) classe, tem as seguintes dimensões, limites e área: frente para referida rua avenida medindo 5,80 (cinco metros e oitenta centímetros) metros, lateral esquerda limita-se com terreno do adquirente medindo 6,00 (seis) metros, lateral direita limita-se com terreno pertencente ao Sr. José Alberto Melo da Costa medindo 6,00 (seis) metros, fundo limita-se com terreno pertencente ao Sr. José Alberto Melo da Costa medindo 5,80 (cinco metros e oitenta centímetros) metros, perfazendo uma área total de 34,80m² (trinta e quatro metros e oitenta centímetros) metros quadrados à rua supra citada.
Consta, na AV.01, a construção de 01 prédio comercial com a seguinte descrição. Imóvel comercial construído com alvenaria de tijolos, estrutura de telhado em madeira de lei, coberto de telhas cerâmicas, piso de lajota, forro de gesso, equipada com instalações elétricas, construída de 01 (um) salão com 02 (dois) portões de ferro de enrolar, com área construída de 36,54m² de construções.
Consta do laudo de avaliação (ID. 122978475): O imóvel é bem localizado, cravado no centro comercial. Próximo à Secretaria Municipal de Educação, Casa Lotérica, Banco do Brasil e diversas lojas. Imóvel ocupado, utilizado para atividade comercial.
Código Nacional de Matrícula: 031187.2.0000816-79 do Cartório Extrajudicial do Ofício Único de Olho D´Água as Cunhãs/MA.
MATRÍCULA Nº: 816 do Cartório de Registro de Imóveis de Olho D'Água das Cunhãs/MA.
ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no ID. 35090556 - Pág. 61 dos autos. Consta da matrícula, que o imóvel é **FOREIRO** ao Município de Olho D'Água das Cunhãs/MA. Consta, no **R.02, HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S.A. Consta, na **AV.02, PENHORA** sem

#Classificação:Público

informação sobre os autos de origem, da Vara Única da Comarca de Olho D'Água das Cunhãs/MA. **Débitos de foro e/ou laudêmio:** a apurar.
CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.
DEPOSITÁRIO FIEL: José Ribamar da Costa Filho.
VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: R$ 377.019,46, em setembro de 2023, a ser atualizado quando do efetivo pagamento
TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: **R$ 198.592,25 (cento e noventa e oito mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte e cinco centavos),** correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJMA para julho de 2026.
VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R$ 148.944,19 (cento e quarenta e oito mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dezenove centavos), correspondente a **75%** do valor de avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação tão somente na fração ideal do executado, resguardando a cota-parte do cônjuge alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

Dra. Nathália Canedo Rocha Laranja,
Juíza de Direito Titular da Vara Única da Comarca de Olho D'Água das Cunhãs/MA

#Classificação:Público