

LEILÃO JUDICIAL  
PODER JUDICIÁRIO – COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS  
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO LUÍS- MA  
13ª VARA CÍVEL  
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão  
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO - LEILÃOVIP

A Dra. **Ariane Mendes Castro Pinheiro**, MMa. Juíza de Direito Titular da 13ª Vara Cível da Comarca de São Luis/MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que a 13ª Vara Cível da Comarca de São Luis/MA, 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 **26 de janeiro de 2026, com início às 11:45h, e término em 29 de janeiro de 2026, às 11:45h**, 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 **29 de janeiro de 2026, com início às 11:46h, e término em 19 de fevereiro de 2026, às 11:45h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior ao correspondente a **80%** do valor da **avaliação atualizado**, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação do cônjuge não executado (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:** **Érico Sobral Soares**, matrícula 034/2022-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 IPTU 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: [comercial@hastavip.com.br](mailto:comercial@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 (05 dias) 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.

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 São Luís/MA, o qual será afixado no local de costume deste Juízo e publicado no Diário da Justiça. Eu, \_\_\_\_\_, Diretor(a) de Secretaria da 13ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA, 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.

**Dra. Ariane Mendes Castro Pinheiro,  
Juíza de Direito Titular da 13ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA**

## **ANEXO I**

**1) PROCESSO Nº 0817830-89.2020.8.10.0001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

### **EXEQUENTE:**

**PAULO MIRANDA DA PAZ, CPF: 423.480.305-78;**

**MARIZA MIRANDA PAZ, CPF: 292.476.915-91;**

### **EXECUTADOS:**

**ABDON MURAD JÚNIOR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI., CNPJ: 29.064.172/0001-00, na pessoa de seu representante legal;**

**ABDON JOSÉ MURAD JÚNIOR, CPF: 651.218.723-72;**

### **INTERESSADOS:**

**OCUPANTE DO IMÓVEL;**

**PREFEITURA DE SÃO LUÍS/MA;**

**LUCIANE MARIA MORAES REGO PEREIRA MURAD, CPF: 005.483.653-00 (cônjuge e coproprietária);**

**RIO GRANDE COMÉRCIO DE CARNES LTDA., CNPJ: 07.555.950/0001-21, na pessoa de seu representante legal;**

**DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE FORTALEZA/CE;**

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0835148-22.2019.8.10.0001;**

**12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0827535-48.2019.8.10.0001;**

**9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0833230-80.2019.8.10.0001;**

**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0825570-98.2020.8.10.0001;**

**7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0815079-32.2020.8.10.0001; 0850915-03.2019.8.10.0001;**

**13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0821160-94.2020.8.10.0001; 0849033-06.2019.8.10.0001;**

**2ª VARA DO TRABALHO DE ITAPECERICA DA SERRA/SP, processo nº 1000634-73.2020.5.02.0332; 1000282-81.2021.5.02.0332;**

**15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0836432-65.2019.8.10.0001;**

**5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LUÍS/MA, processo nº 0831487-93.2023.8.10.0001;**

**DESCRIÇÃO DO(S) BENS: PRÉDIO SITUADO À AVENIDA JERÔNIMO DE ALBUQUERQUE, Nº 01, NO BAIRRO DA COHAB, EM SÃO LUÍS/MA, CONSTRUÍDO DE PEDRA E CAL, ALVENARIA DE TIJOLOS, MADEIRAS DE PAÍS, COBERTURA DE TELHAS, COM VARANDA, GARAGEM, SALA DE VISITAS, DOIS QUARTOS, COPA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL COMPLETO, JARDIM PELAS LATERAIS E SEPARADO DO CORPO PRINCIPAL DO PRÉDIO, VARANDA, DEPÓSITO, WC E BANHEIRO DE EMPREGADA E QUARTO DE EMPREGADA, EDIFICADO EM TERRENO PRÓPRIO,** com as seguintes dimensões, limites e área: Inicia-se da descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 9.719.674,91 m e E 586.130,08 m, localizado a 2,08m do meio fio da av. Jeronimo de Albuquerque esquina com rua quatro, deste, segue com azimute de 303°44'19" e distância de 46,45m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P-02, de coordenadas N 9.719.700,71 m e E 586.091,46 m; Deste, segue com azimute de 303°33'59" e distância de 46,20m, confrontando neste trecho com Avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P-03, de coordenadas N 9.719.726,26 m e E 586.052,96 m; deste, segue com azimute de 312°58'25" e distância de 5,68m, confrontando neste trecho com Avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P-04, de coordenadas N 9.719.730,13 m e E 586.048,80 m; deste, segue com azimute de 317°38'53" e distância de 12,13m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P-05, de coordenadas N 9.719.739,09 m e E 586.040,63 m; deste, segue com azimute de 322°06'28" e distância de 11,13m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P-06, de coordenadas N 9.719.747,88 m e E 586.033,80 m; deste, segue com azimute de 330°17'32" e distância de 19,82m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P-07, de coordenadas N 9.719.765,09 m e E 586.023,97 m; deste, segue com azimute de 1°59'44" e distância de 35,64m, confrontando neste trecho com avenida São Luís Rei de França – Até o vértice P-08, de coordenadas N 9.719.800,71 m e E 586.025,22 m; deste, segue com azimute 90°42'52" e distância de 104,87m, confrontando neste trecho com rua um – até o vértice P-09, de coordenadas N 9.719.799,40 m, e E 586.130,08 m; deste, segue com azimute de 135°42'58" e distância de 3,83m, trecho em curva com desenvolvimento de 4,27m confrontando neste trecho com cruzamento da rua um com rua quatro – até o vértice P-10, de coordenadas N 9.719.796,66 m e E 586.132,75 m; deste, segue com azimute de 181°05'36" e distância de 72,98m, confrontando neste trecho com rua quatro – até vértice P-11, de coordenadas N 9.719.723,69 m e E 586.131,36 m; deste, segue com azimute de 181°29'49" e distância de 48,80m, confrontando neste trecho com rua quatro – até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Perímetro: 407,96m; Área total: 9.475,45m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e setenta e cinco metros e quarenta e cinco decímetros quadrados). Consta na Av. 03 que o imóvel desta matrícula localiza-se no endereço: Avenida São Luís Rei de França, Quadra B, nº 01, Bairro Cohab Anil, em São Luís/MA. Consta na Av. 04 que no mesmo requerimento objeto da Av. 03, acompanhado a planta de situação e localização [...], para constar os seguintes limites e dimensões: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas N 9.719.765,09 m e E 586.023,97 m; deste azimute de 1° 59'44" e distância de 35,64m, confrontando neste trecho com avenida São Luís Rei de França – até o vértice P02, de coordenadas N 9.719.800,71 m e E 586.025,22 m deste, segue com azimute de 90°42'52" e distância de 104,87m; confrontando neste trecho com rua um – até o vértice P03, de coordenadas N 9.719.799,40 m e E 586.130,08 m; deste, segue com azimute de 135°42'58" e distância de 3,83m, trecho em curva com desenvolvimento de 4,27m confrontando neste trecho com cruzamento da rua com rua quatro – até o vértice P04, de coordenadas N 9.719.796,66 m e E 586.132,75 m; deste, segue com azimute de 181°05'36" e distância de 72,98m, confrontando neste trecho com rua quatro – até o vértice P05, de coordenadas N 9.719.723,69 m e E 586.131,36 m; deste, segue com azimute de 181°29'49" e distância de 48,80m, confrontando neste trecho com rua quatro – até o vértice P06, de coordenadas N 9.719.674,91 m e E 586.130,08 m localizado a 2,08m do meio fio da Avenida Jerônimo de Albuquerque esquina com rua quatro, deste, segue com azimute de 303°44'19" e distância de 46,45m, confrontando neste trecho com Avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P07, de coordenadas N 9.719.700,71 m e E 596.091,46 m; deste, segue com azimute de 303°33'59" e distância de 46,20m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até vértice P08, de coordenadas N 9.719.726,26 m e E 586.052,96 m; deste, segue com azimute de 312°58'25" e distância de 5,68m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P09, de coordenadas N 9.719.730,13 m e E 586.048,80 m; deste, segue com azimute de 317°38'53" e distância de 12,13m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice p10, de coordenadas N 719.739,09 m e E 586.040,63 m; deste, segue com azimute de 322°06'28" e distância de 11,13m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P11, de coordenadas N 9.719.747,88 m e E 586.033,80 m; deste, segue com azimute de 330°17'32" e distância de 19,82m, confrontando neste trecho com avenida Jerônimo de Albuquerque – até o vértice P11 confrontando neste trecho com avenida São Luís Rei de França ponto inicial da descrição deste primeiro.

**Conforme Laudo de Avaliação (ID. 131155165 – pág. 1 à 32):** Terreno com 4 frentes, Av. Jerônimo de Albuquerque, Av. São Luís Rei de França, Rua Um e Rua Quatro no bairro da Cohab. O imóvel está inserido em uma área com grande potencial comercial, embora o bairro fosse inicialmente destinado a construções residenciais. A área inicial de 9.475,45m<sup>2</sup> foi desapropriada pela Prefeitura Municipal de São Luís em 921,76m<sup>2</sup>, restando uma área de 8.553,69m<sup>2</sup>. Tal alteração foi averbada na matrícula do imóvel 124.051 no 1º Registro de imóveis de São Luís do Maranhão. Pelo que foi possível constatar, o imóvel tem tamanho singular, não sendo possível encontrar um lote com sua mesma dimensão. Há alguns anos o imóvel era uma propriedade residencial com muitas árvores em um conjunto similar a um sítio.

Alguns meses depois, foi iniciada uma obra onde possivelmente seria construído um prédio comercial. Nessa empreitada, o imóvel sofreu diversas intervenções sendo importante destacar a retirada de todas as suas árvores. Também foi realizado um tratamento do solo por meio de uma escavação. Como a obra foi interrompida, o estado atual é de um declive incompatível com todos os demais imóveis, pois a característica daquele bairro é de terrenos planos e no nível das respectivas ruas. O desnível artificialmente criado é um fator desvalorizante. O novo adquirente, caso não vá prosseguir com a obra interrompida, terá de gastar volumosos recursos para aterrar a parte escavada. O imóvel também conta com diversas penhoras em sua matrícula, fato que gera desvalorização, pois compradores tendem a buscar imóveis sem embargo judicial. Embora a interrupção da obra tenha diminuído o valor do imóvel, sua localização é única, restando poucos imóveis nesta cidade com uma grande área encravada próximo a pontos valorizantes como shoppings, hospitais, faculdades, dentre outros. De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada acessível, pois se trata de imóvel localizado na área com grande potencial, seja comercial, seja residencial. Existem várias comodidades próximas como shoppings, universidades, hospitais, escolas e supermercados. Por ocasião da paralização de uma obra no terreno avaliando, o imóvel adquiriu uma característica de declive relevante, descaracterizando sua posição em relação ao nível da rua. Desta forma, como o modelo em análise não atendeu ao pressuposto da micronumerosidade para tal atributo (topografia) aplica-se no campo de arbítrio o desconto de 10%, conforme proposto por FIKER (2018). Em 01/10/2024, data da avaliação, a partir dos atributos estudados e com uso de inferência estatística que contou com uma amostra de elementos atuais, avalia-se o imóvel com arredondamento de 3 casas decimais em R\$ 27.081.000,00 (vinte e sete milhões e oitenta e um mil reais).

**MATRÍCULA Nº:** 124.051 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís/MA.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se no ID. 52794850 dos autos, bem como na AV. 27 da matrícula. Consta na **AV. 05 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 0835148-22.2019.8.10.0001, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 06 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 0827535-48.2019.8.10.0001, em trâmite da 12ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 10 e 26 SUSPENSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante no R. 02 e AV. 08, derivada dos autos do processo nº 0850915-03.2019.8.10.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 12 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 0833230-80.2019.8.10.0001, em trâmite na 9ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 13 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0835148-22.2019.8.10.0001, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 14 ARRESTO** derivada dos autos do processo nº 0825570-98.2020.8.10.0001, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 15 PROTESTO** derivada dos autos do processo nº 0825570-98.2020.8.10.0001, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 16 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 0815079-32.2020.8.10.0001, em trâmite da 7ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 18 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0815079-32.2020.8.10.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca

de São Luís/MA. Consta na **AV. 19 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0825570-98.2020.8.10.0001, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 24 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0821160-94.2020.8.10.0001, em trâmite na 13ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta **AV. 28 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0849033-06.2019.8.10.0001, em trâmite na 13ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 29 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 1000634-73.2020.5.02.0332, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Consta na **AV. 30 ARROLAMENTO** pela Delegacia da Receita Federal de Fortaleza/CE, conforme requisição nº 23.00.01.74.63. Consta na **AV. 31 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 0836432-65.2019.8.10.0001, em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 32 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0831487-93.2023.8.10.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA. Consta na **AV. 33 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 1000282-81.2021.5.02.0332, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Consta na **AV. 34 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 1000634-73. 2020.5.02.0332, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Consta na **AV. 35 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 1000282-81.2021.5.02.0332, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE Nº N/C:** Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO FIEL:** Abdon José Murad Junior e Luciane Maria Moraes Rego Pereira Murad.

**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 5.439.792,76, em setembro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

**TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS:** **R\$ 28.507.361,69 (vinte e oito milhões quinhentos e sete mil trezentos e sessenta e um reais e sessenta e nove centavos)**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA, para outubro de 2025.

**VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO:** **R\$ 22.805.889,35 (vinte e dois milhões oitocentos e cinco mil oitocentos e oitenta e nove reais e trinta e cinco centavos).**

**LOCALIZAÇÃO DOS BENS:** Avenida São Luís Rei de França, Quadra b, nº 01, bairro Cohab Anil, São Luís/MA.

**Dra. Ariane Mendes Castro Pinheiro,**  
**Juíza de Direito Titular da 13ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA**