LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ZÉ DOCA-MA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ZÉ DOCA-MA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO - LEILAOVIP 07122026J

O **Dr. Marcelo Moraes Rêgo de Souza**, MM. Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Zé Doca/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 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 **17 de novembro de 2026, com início às 11:30h,** 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 **07 de dezembro de 2026, com início às 11:30h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **50% do valor da avaliação**, 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.
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

#Classificação:Público

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.

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

#Classificação:Público

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 1ª Vara Cível desta comarca.
Expediu-se o presente edital em _____, nesta cidade de Zé doca/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) 3777-5942 no site: www.leilaovip.com.br ou no local do leilão.

Dr. Marcelo Moraes Rêgo de Souza,
Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Zé Doca/MA

#Classificação:Público

ANEXO I

1) PROCESSO Nº **0800691-30.2023.8.10.0063**
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: ADÃO TEIXEIRA OLIVEIRA, CPF: 609.985.913-60;
INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **EVENTUAL CÔNJUGE, SE HOUVER;**

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: **FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 57,4 HECTARES DE UMA PROPRIEDADE DE TERRAS LOCALIZADA NO POVOADO LIMÃO EM ZÉ DOCA/MA DENOMINADA DE "FAZENDA SANTA MARIA",** com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas UTM E370745,204m e N9637752,125m, deste segue confrontando com terras do Sr. Boré, com azimute de 346°61'58" e distancia de 1.148,45m ate interceptar o vértice P-02, deste, segue confrontando com terras do Sr. Antonio Chagas com azimute de 255°57'62" e distancia de 2.241,68m, ate interceptar o vértice P-03, deste, segue confrontando com terras do Sr.Raimundo Santiago de Paula com azimute de 169°91'11 e distancia de 1.137,58m, ate interceptar o vértice P-04, deste, segue confrontando com terras do Sr. Bita, com azimute de 72°77'81" e distancia de 1.684,35m, ate interceptar o vértice P-05, deste segue confrontando com terras do Sr. Bita com azimute de 84°33'00" e distancia de 631,85m, ate interceptar o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso 23S, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos azimute, distancia e área foram calculados no plano de projeção UTM. Perfazendo uma área total de 248,94,14 ha (duzentos e quarenta e oito hectares noventa e quatro ares e quatorze centiares) e perímetro de 6.493,14 metros.
MATRÍCULA: 1.865 do 1º Registro de Imóveis de Zé Doca/MA.
ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no ID. 167158641 dos autos. Consta no **R.03 HIPOTECA** em favor de Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta da matrícula que a escritura pública de transmissão do bem ao executado encontra-se sob verificação. Eventual regularização do bem perante o CRI é de responsabilidade do arrematante.
CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.
DEPOSITÁRIO FIEL: Não consta.
VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: R$ 585.726,47, em março de 2023, a ser atualizado quando do efetivo pagamento

#Classificação:Público

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R$ 606.166,41 (seiscentos e seis mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta e um centavos), correspondentes ao valor de avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJMA para agosto de 2026.
VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R$ 303.083,20 (trezentos e três mil, oitenta e três reais e vinte centavos), correspondentes a **50%** do valor de avaliação atualizada

Dr. Marcelo Moraes Rêgo de Souza,
Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Zé Doca/MA

#Classificação:Público