

LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE SANTA LUZIA-MA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA LUZIA-MA
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATACÃO – LEILAOVIP 03042025J

O Dr. **Ricardo Augusto Figueiredo Moyses**, MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia-MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que 2ª Vara Cível 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 **13 de março de 2025, 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 **03 de abril de 2025, com início às 11:00h**, 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 (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, 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 Santa Luzia/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: (0xx98) 98818-8252, (0xx11) 3093-5251 no site: www.leilaovip.com.br ou no local do leilão.

Dr. Ricardo Augusto Figueiredo Moyses,
Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia-MA

ANEXO I

1) PROCESSO Nº 0800518-97.2018.8.10.0057

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:

- **JEOVA A. LIMA & CIA LTDA EPP**, CNPJ: 05.648.092/0001-34, na pessoa do seu representante legal;
- **JEOVA ALVES LIMA**, CPF: 453.321.183-68;
- **MAGNOLIA COELHO RODRIGUES LIMA**, CPF: 244.275.513-00;

INTERESSADOS

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MA;**
- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL;**
- **INCRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA);**

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: CONSTITUÍDO DE UMA GLEBA DE TERRA RURAL COM ÁREA DE 130.6319 HA, (CENTO E TRINTA HECTARES, SESSENTA TRÊS ARES DEZENOVE CENTIARES), DENOMINADO “FAZENDA ZUTIUA I”, GLEBA AUZILANDIA, LOCALIZADA NO POV. BANANA BRAVA, MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA, MA.

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO Partindo-se do ponto A-01 de coordenada Plana “UTH” 410049.034-E e 9541783.259-N, deste segue às margens do Rio Zutuia com uma distância de 1.301,80m, chega-se ao ponto A-02, deste segue com azimute 124°10’51’’ e distância de 31,41m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto A-03, deste com azimute de 118°24’13’’ e distância de 358,90m, contratando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto A-04, deste com azimute de 195°55’14’’ e distância de 155,01, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se o ponto P-01, deste com azimute de 299°02’02’’ e distância de 117,01m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto P-12, deste com azimute de 299°59’16’’ e distância de 168,00m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto P-11, deste com azimute de 299°58’45’’ e distância de 72,59m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto P-10, deste com azimute de 209°33’04’’ e distância de 198,00m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto P-09, deste com azimute de 301°53’34’’ e distância de 107,72m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto P-16, deste com azimute de 226°14’39’’ e distância de 69,81m, confrontando-se com Jeovania Freitas de Sá, chega-se ao ponto P-15, deste com azimute de 213°41’03’’ e distância de 243,26m, confrontando-se com Lourenço Alves Correa chega-se ao ponto P-14, deste com azimute de 231°05’06’’ e distância de 60,86m, confrontando-se com Lourenço Alves Correa, chega-se ao ponto P-13, deste com azimute de 268°40’03’’ e distância de 164,64m, confrontando-se com Lourenço Alves Correa, chega-se ao ponto P-12, deste com azimute de 284°38’29’’ e distância de 23,83m, confrontando-se com Lourenço Alves

Correa, chega-se ao ponto P-10, deste com azimuth de 274°15'11'' e distância de 65,98m, confrontando-se com Lourenço Alves Correa, chega-se ao ponto M-29, deste com azimuth de 188°40'12'' e distância de 106,93m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-30, deste com azimuth de 186°56'41'' e distância de 97,17m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-31; deste com azimuth de 166°20'10'' e distância de 59,19m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-32, deste com azimuth de 153°4'59'' e distância de 48,20m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-33, deste com azimuth de 153°56'51'' e distância de 191,14, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-01, deste com azimuth de 245°47'49'' e distância de 63,75m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-02, deste com azimuth de 242°20'46'' e distância de 101,98m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-03, deste com azimuth de 249°47'20'' e distância de 101,46m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-04, deste com azimuth de 254°40'00'' e distância de 47,24m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-05, deste com azimuth de 249°02'17'' e distância de 177,23m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-06, deste com azimuth de 258°15'44'' e distância de 96,92m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-07, deste com azimuth de 242°54'42'' e distância de 199,84m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto M-08, deste com azimuth de 97°45'03'' e distância de 48,20m, confrontando-se com Denner Mesquita Pinho, chega-se ao ponto A-01 de coordenada plana "UTM" 410049.034-E e 9541783.259-N, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Conforme Auto de Penhora e Avaliação (ID. 54364073 – Pág. 1/2): A avaliação foi embasada no valor praticado no mercado, sendo avaliado cada hectare do imóvel em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Matrícula: 5.456 do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Santa Luiza/MA
ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se no ID. 54364073 – Pág. 1/2 dos autos. Consta, no **R. 05, HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** em favor do Banco do Brasil S/A.

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

DEPOSITÁRIO FIEL: Jeova Alves Lima, CPF: 453.321.183-68;

VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO: R\$ 135.473,75, em maio de 2018, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: **R\$ 386.276,67 (trezentos e oitenta e seis mil, duzentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA¹, para dezembro de 2024.

VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: **R\$ 193.138,33 (cento e noventa e três mil, cento e trinta e oito reais e trinta e três centavos)**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizado.

Dr. Ricardo Augusto Figueiredo Moyses,

Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia-MA.