

LEILÃO JUDICIAL  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE BALSAS-MA  
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALSAS  
Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão  
CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATACÃO - HASTAVIP - 12122024J

O Dr. **Tonny Carvalho Araújo Luzes**, MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas-MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiver, que a 2ª Vara Cível 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 **21 de novembro de 2024, com início às 10:30h**, 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 **12 de dezembro de 2024, com início às 10:30h**, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior a **50% do valor da avaliação atualizada**, 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:** **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) 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 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](http://www.leilaovip.com.br), após enviar os documentos necessário ao e-mail: [contato@hastavip.com.br](mailto: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.

Admitir-se-á a arrematação com pagamento por parcelas, desde que o arrematante apresente proposta por escrito e sob as seguintes condições: i) até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; ii) até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 895, CPC); em ambos os casos, haverá de ser proposto o pagamento, à vista, de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, facultando-se o parcelamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, devendo ser ofertada caução idônea. Ainda, haverá de constar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo (art. 895, § 2º, CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, se: i) em diferentes condições, decidir-se-á pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; ii) em iguais condições, decidir-se-á pela formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, CPC). Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelado, advirta-se que o atraso no pagamento implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC). Ressalte-se que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, CPC).

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.

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 Balsas/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: (0xx11) 3093-5251 no site: [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) ou no local do leilão.

**Dr. Tonny Carvalho Araújo Luzes,**  
Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas-MA

## ANEXO I

1) PROCESSO Nº **0803673-70.2019.8.10.0026**

Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE: PREMIUM AGRONEGÓCIOS E LOGÍSTICA - EPP**, CNPJ: 28.080.227/0001-03, na pessoa do seu representante legal;

**EXECUTADO: GRÃOS PIRES LTDA - ME**, CNPJ: 10.597.057/0001-73, na pessoa do seu representante legal;

**INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA DE BALSAS;**
- **1ª VARA CÍVEL DE BALSAS/MA**, autos n. 0803608-75.2019.8.10.0026; 0803598-31.2019.8.10.0026; 0803703-08.2019.8.10.0026; 0803730-88.2019.8.10.0026; 0800680-20.2020.8.10.0026;
- **2ª VARA CÍVEL DE BALSAS/MA**, autos n. 0803627-81.2019.8.10.0026, 0803654-64.2019.8.10.0026; 0803701-38.2019.8.10.0026; 0803629-51.2019.8.10.0026; 0803622-59.2019.8.10.0026; 0803829-58.2019.8.10.0026; 0803754-19.2019.8.10.0026; 0803799-23.2019.8.10.0026; 0804258 25.2019.8.10.0026; 0804719-94.2019.8.10.0026; 0804722-49.2019.8.10.0026; 0804676-60 2019.8.10.0026; 0803810-52.2019.8.10.0026;
- **VARA DO TRABALHO DE BALSAS/MA**, autos n. 0016234-57.2020.5.16.0011; 0016235-42.2020.5.16.0011;

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: **LOTE URBANO REGULAR N. 04, COM A ÁREA DE 7.122,12M2, QUADRA 09, RUA 31 ESTANISLAU BATISTA MIRANDA, ESQUINA COM A RUA 27, BAIRRO SÃO FÉLIX, NESTA CIDADE DE BALSAS/MA**, medindo 79,35m. (setenta e nove metros e trinta e cinco centímetros) de frente para a Rua 31 Estanislau Batista Miranda; 87,65m. (oitenta e sete metros e sessenta e cinco centímetros) na lateral direita para a Rua 27; 86,58m. (oitenta e seis metros e cinquenta e oito centímetros) na lateral esquerda, limitando-se com o Lote 05; e 84,47m. (oitenta e sete metros e quarenta e sete centímetros) de fundo para a Rua 32. (AV.04). Consta, na AV.02, que **FOI EDIFICADO NO IMÓVEL UM GALPÃO INDUSTRIAL, COM A ÁREA CONSTRUÍDA DE 2.595M2**, com as seguintes características: cobertura em estrutura metálica, telha tipo zinco, piso em concreto e cerâmico na área do escritório, forrado somente na área de escritório, paredes com tijolos de 06 furos, contendo as seguintes dependências: 03 (três) galpões, 02 (duas) casa de máquinas, casa de

bombas, alojamento, 03 (três) banheiros, 07 (sete) salas e cozinhas, com instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas.

**Conforme laudo de avaliação (ID. 125831403 - Pág. 7):** As benfeitorias se mantem em boas condições e bom estado de conservação. A localização do imóvel está em uma região que conta com imóveis residenciais e comerciais, com bastante procura de imóveis comerciais e residenciais, tendo em vista o grande desenvolvimento da economia local. O terreno tem topografia plana em relação a rua; solo firme. Está inserido em área de grande trafegabilidade.

**Matrícula: 15.753 do Cartório de Registro de Imóveis de Balsas/MA.**

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se no ID. 111842764 - Pág. 1, bem como no **R.26** da matrícula. Consta, na **AV.06, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803598-31.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.07, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803608-75.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.08, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803627-81.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.09, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803654-64.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.10, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803701-38.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.11, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803703-08.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.12, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803629-51.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.13, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803622-59.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.14, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803829-58.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.15, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803754-19.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.16, AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** derivado dos autos n. 0803799-23.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.17, ARRESTO** derivado dos autos n. 0804258 25.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.18, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0804719-94.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.19, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0804722-49.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.20, PENHORA** derivado dos autos n. 0804676-60 2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, na **AV.21, BLOQUEIO** derivado dos autos n. 0803810-52.2019.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.22, ARRESTO** derivado dos autos n. 0803730-88.2019.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.23, ARRESTO** derivado dos autos n. 0800680-20.2020.8.10.0026, da 1ª Vara Cível de Balsas/MA. Consta, no **R.24, PENHORA** derivado dos autos n. 0016234-57.2020.5.16.0011, da Vara do Trabalho de Balsas/MA. Consta, no **R.25, AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** derivado dos autos n. 0016235-42.2020.5.16.0011, da Vara do Trabalho de Balsas/MA. consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 0820235-96.2023.8.10.0000, em trâmite.

**CONTRIBUINTE:** 000001500; Em pesquisa realizada em 07/10/2024, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.860,86.

**DEPOSITÁRIO FIEL:** A executada.

**VALOR ATUALIZADO DA AÇÃO:** R\$ 1.633.442,76, em maio de 2022, a ser atualizado até a data do pagamento.

**TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 9.553.215,20 (nove milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, duzentos e quinze reais e vinte centavos)**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA<sup>1</sup>, para setembro de 2024.

**VALOR DE LANCE DO 02º LEILÃO: R\$ 4.776.607,60 (quatro milhões, setecentos e setenta e seis mil, seiscentos e sete reais e sessenta centavos)**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

**Dr. Tonny Carvalho Araújo Luzes,**  
Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Balsas-MA