



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **INDUSTRIA QUIMICA DO NORTE SA QUIMICA-NORTE (CNPJ/MF Nº 06.283.477/0001-08)** na pessoa de seu representante legal, **ESPÓLIO DE JOÃO CASTELO RIBEIRO GONÇALVES (CPF/MF Nº 000.355.302-78)** e sua cônjuge **MARIA GARDÊNIA SANTOS RIBEIRO GONÇALVES (CPF/MF Nº 375.357.573-91)**; bem como dos coproprietários: **LUZIA CASTELO BRANCO DA CRUZ (CPF/MF Nº 310.584.007-97)**, **AMÉLIA VARÃO CASTELO BRANCO DA CRUZ (CPF/MF Nº 028.008.387-44)**, **MARIA ALICE DE AMORIM COELHO (CPF/MF Nº 055.421.545-49)**, **MARIA LINA DE AMORIM COELHO (CPF/MF Nº 026.702.405-34)**, **MARIA ANTONIETA COELHO FERREIRA GOMES (CPF/MF Nº 004.312.815-72)**, **JOÃO VILANOVA CASTELO BRANCO DA CRUZ (CPF/MF Nº 079.943.893-68)**, **THALES VILANOVA CASTELO BRANCO DA CRUZ FILHO (CPF/MF Nº 618.377.683-15)**, **VANESSA TORRES CASTELO SILVA (CPF/MF Nº 616.239.033-00)**, **LINDONETE MARIA DOS SANTOS CASTELO BRANCO DA CRUZ (CPF/MF Nº 175.429.603-34)**, **PATRÍCIA CASTELO GUIMARÃES (CPF/MF Nº 329.698.303-10)**, **LAURA CASTELO BRANCO GEDEON (CPF/MF Nº 550.633.573-34)**, **DALVA DOS SANTOS CASTELO BRANCO DA CRUZ (CPF/MF Nº 876.245.673-34)**, **ANTONIO VILANOVA CASTELO BRANCO DA CRUZ JUNIOR (CPF/MF Nº 002.484.413-61)**, **IELVA DA CRUZ CORDEIRO (CPF/MF Nº 268.545.891-34)**, **RAIMUNDO NONATO CASTELO CORDEIRO (CPF/MF Nº 128.637.341-72)**, **ALMERINDA CORDEIRO ARRUDA (CPF/MF Nº 197.009.203-30)**, **MARIA ALICE CORDEIRO GONÇALVES (CPF/MF Nº 215.543.583-53)**, **ANTONIO CORDEIRO FILHO (CPF/MF Nº 001.405.113-34)**, **MARIA DO SOCORRO CUNHA CORDEIRO (CPF/MF Nº 253.816.443-53)**, **MARIA HELENA CORDEIRO CARNEIRO (CPF Nº 207.111.743-34)**, **ANTONIO CORDEIRO NETO (CPF Nº 224.358.163-91)**, **PATRÍCIA CUNHA CORDEIRO (CPF/MF Nº 282.216.483-53)**, **LEONARDO JOSÉ DIAS CORDEIRO (CPF/MF Nº 984.316.503-97)**, **LEILA CASTELO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 005.912.297-81)**, **JOSÉ ARTUR DE AZEVEDO CASTELO (CPF/MF Nº 032.576.147-72)**, **MARIA DO ROSÁRIO CASTELO FORKER (CPF/MF Nº 722.019.407-20)**, **SONIA MARIA CASTELO DE ARAÚJO LIMA (CPF/MF Nº 089.187.243-49)**, **SILVIA TEREZA MOREIRA DE ARAÚJO LIMA (CPF/MF Nº 126.923.523-00)**, **LEONEL DE ARAÚJO LIMA JUNIOR (CPF/MF Nº 944.933.403-04)**, **SÉRGIO BERNARDO CALDAS DE ARAÚJO LIMA (CPF/MF Nº 849.355.533-91)**, **CORINA CASTELO GUAPINDAIA (CPF/MF Nº 229.080.212-34)**, **MARIA COELI MALCHER CASTELO (CPF/MF Nº 146.283.682-87)**, **JOÃO CARLOS MALCHER CASTELO (CPF/MF Nº 166.694.442-49)**, **RENATO GOULART CASTELO (CPF/MF Nº 078.077.587-24)**, **RICARDO GOULART CASTELO (CPF/MF Nº 042.489.897-78)**, **MARIA CRISTINA GOULART CASTELO (CPF/MF Nº 745.948.187-49)**, **MARCOS GOULART CASTELO (CPF/MF Nº 054.159.757-48)** e **CLÁUDIA GOULART CASTELO HADID (CPF/MF Nº 044.619.177-97)**, **MARIA JOSÉ DA CRUZ BARROSO (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **MARIA AMANDA CRUZ (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)** E **LINA CRUZ MIRANDA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Antônio Agenor Gomes, da 2ª Vara Cível – Foro de São José de Ribamar, Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 07.237.373/0001-20)** em face de **INDUSTRIA QUIMICA DO NORTE SA QUIMICA-NORTE (CNPJ/MF Nº 06.283.477/0001-08)** e **ESPÓLIO DE JOÃO CASTELO RIBEIRO GONÇALVES (CPF/MF Nº 000.355.302-78)**, nos autos do Processo nº 0000151-65.2002.8.10.0058, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, da Resolução CNJ 236/2016, bem como pela Resolução GP 14/2005 do Tribunal de Justiça/MA, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, e de acordo com as regras expostas a seguir:





01 – BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Gleba, s/n, Data Buriti do Sangue, Caxias/MA – CEP: 65600-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma Fração ideal de Gleba (2,78% equivalente a 21,65 ha) de propriedade rural com área total de 778,94 ha, localizada na Data Buriti do Sangue.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	950.165.648.396-4	
Matrícula Imobiliária nº	21994	Registro de Imóveis de Caxias/MA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 14	18/01/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000151- 65.2002.8.10.0058	Banco do Nordeste do Brasil S.A.

OBS.: Será levada a leilão tão somente a fração ideal de 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento), tendo em vista que a penhora e a respectiva avaliação judicial recaíram estritamente sobre a proporção pertencente ao executado João Castelo Ribeiro Gonçalves (2,78% da gleba, correspondente a 21,65 hectares), consoante Auto de Avaliação de ID 71629345.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 64.950,00 (Jul/2022 – Avaliação ao ID 71629345).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 76.795,18 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Gleba Olho D'Água, s/n, Data Tigre, Caxias/MA – CEP: 65600-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma Fração ideal de Gleba (11,11% equivalente a 67,62 ha) de propriedade rural com área total de 608,73 ha, no Perímetro da Sexta Gleba, denominado Olho D'Água.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	950.165.648.400-6	
Matrícula Imobiliária nº	21996	Registro de Imóveis de Caxias/MA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
R. 13	18/01/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000151- 65.2002.8.10.0058	Banco do Nordeste do Brasil S.A.

OBS.: Será levada a leilão tão somente a fração ideal de 11,11% (onze inteiros e onze centésimos por cento), tendo em vista que a penhora e a respectiva avaliação judicial recaíram estritamente sobre a proporção pertencente ao executado João Castelo Ribeiro Gonçalves (11,11% da gleba, correspondente a 67,62 hectares), consoante Auto de Avaliação de ID 71629345.





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 202.860,00 (Jul/2022 – Avaliação ao ID 71629345).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 239.856,35 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0800839-85.2025.8.10.0058), pela Defensoria Pública do Estado do Maranhão, na qualidade de Curadora Especial dos herdeiros do executado João Castelo Ribeiro Gonçalves (ID 141273162), objetivando a suspensão da execução. Os embargos foram rejeitados liminarmente.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 267.810,00 (Jul/2022 – Avaliação ao ID 71629345).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 316.651,53 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 29.559.923,76 (Jul/2023 – ID 98518377).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 30 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice IPCA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Maranhão sob nº 036/2023, através da plataforma Alfa Leilões -





Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido 2,5% (dois e meio por cento) pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ, Resolução nº 014/2005 e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do lote, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Coronel Colares Moreira, nº 444, 6º Andar, Sala 649, Jardim Renascença - CEP 65075-441 - São Luís – MA, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Luís, 30 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ANTÔNIO AGENOR GOMES
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

