



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **M D BARROS DOS SANTOS (CNPJ/MF Nº 07.497.308/0001-33)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Magno Nascimento de Andrade, da 1ª Vara – Foro de Grajaú, 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 Fiscal, ajuizada por **MUNICÍPIO DE GRAJAÚ (CNPJ/MF Nº 06.377.063/0001-48)** em face de **M D BARROS DOS SANTOS (CNPJ/MF Nº 07.497.308/0001-33)**, nos autos do **Processo nº 0803590-21.2019.8.10.0037**, 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: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** BR-226, s/n, KM 415,8, Loteamento Aldeia Mar Residence, Bairro Aldeia Mar Residence, Grajaú/MA - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno com 296,97m² de área total, anteriormente descrito como: Um terreno localizado no Loteamento Aldeia Mar Residence, compreendendo o lote 02, na quadra 14. Característicos e confrontações: frente, limita-se com o lote 03, medindo 25,4m; a lateral esquerda, limita-se com o lote 01, medindo 27m e os fundos, limitam-se com o lote 02, da quadra 12, medindo 13,4m, perfazendo uma área total de 296,97m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº

-

Matrícula Imobiliária nº

13.915

Registro de Imóveis 1º Ofício
Extrajudicial de Grajaú/MA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 32.000,00 (Jan/2023 – ID. 84683892).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 33.779,40 (Abr/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: BR-226, s/n, KM 415,8, Loteamento Aldeia Mar Residence, Bairro Aldeia Mar Residence, Grajaú/MA - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno com 315,77m² de área total, anteriormente descrito como: Um terreno localizado no loteamento Aldeia Mar Residence, compreendendo o lote 03, na quadra 14. Característicos e confrontações: frente, limita-se com a rua de acesso a quadra 14/16, medindo 12m; a lateral direita, limita-se com o lote 04, medindo 25,4m; a lateral esquerda, limita-se com o lote 02, medindo 25,4m e os fundos, limitam-se com o lote 03, da quadra 12, medindo 12m, perfazendo uma área total de 315,77m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº

-

Matrícula Imobiliária nº

13.916

Registro de Imóveis 1º Ofício Ex-
trajudicial de Grajaú/MA





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 32.000,00 (Jan/2023 – ID. 84683892).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 33.779,40 (Abr/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: BR-226, s/n, KM 415,8, Loteamento Aldeia Mar Residence, Bairro Aldeia Mar Residence, Grajaú/MA - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno com 315,77m² de área total, anteriormente descrito como: Um terreno localizado no loteamento Aldeia Mar Residence, compreendendo o lote 04, na quadra 14. Características e confrontações: frente, limita-se com a rua de acesso a quadra 14/16, medindo 12m; a lateral direita, limita-se com o lote 05, medindo 25,4m; a lateral esquerda, limita-se com o lote 03, medindo 25,4m e os fundos limita-se com o lote 04, da quadra 12, medindo 12m, perfazendo uma área total de 315,77m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº

-

Matrícula Imobiliária nº

13.917

Registro de Imóveis 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú/MA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 32.000,00 (Jan/2023 – ID. 84683892).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 33.779,40 (Abr/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: As penhoras dos imóveis estão pendentes de registro nas correspondentes Matrículas Imobiliárias. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 02: Os lotes poderão ser arrematados em conjunto ou separadamente.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS: R\$ 96.000,00 (Jan/2023 – ID. 84683892).

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 101.338,21 (Abr/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

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

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 95.180,28 (Dez/2019 – ID. 26581182).

02 – DATAS: A 1ª praça terá início em **18 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 21 de novembro de 2024, 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 21 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 10 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos.**





03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. 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 – ARREMATAÇÃO 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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://geradorcustas.tjma.jus.br/#/home>, respectivamente, 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 6% (seis 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 remição, 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 à do 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 a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do 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 imóvel, 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 (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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, 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 a será expedida a carta de 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

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.

São Luís, 12 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ALEXANDRE MAGNO NASCIMENTO DE ANDRADE
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

