



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA - FORO DE PICOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LUIZ COELHO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 515.585.721-04)**, e seu cônjuge e coproprietária: **PEDRINALDA BORGES LEAL SANTOS (CPF/MF Nº 698.727.913-68)**; bem como os Intervinentes: **MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO (CNPJ/MF Nº 01.612.452/0001-97)**, **ÓRGÃO GESTOR DE FUNDOS DE TERRAS E DA REFORMA AGRÁRIA (CNPJ/MF Nº 03.207.432/0001-66)** representado pelo **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 07.237.373/0086-19)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria da Conceição Gonçalves Portela, da 1ª Vara– Foro de Picos, Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, 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 AS (CNPJ/MF Nº 07.237.373/0001-20)** em face de **LUIZ COELHO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 515.585.721-04)**, nos autos do **Processo nº 0001168-41.2015.8.18.0032**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos da Resolução nº 236/2016 do CNJ, Decreto Lei 21.981/32, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Baixa das Carnaúbas, s/n, Dom Expedito Lopes/PI, CEP: 64620-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma área de Terras de 20.10,00 ha, situada no lugar denominado "Baixa das Carnaúbas", data Cabeço, Município de Dom Expedito Lopes-PI, registrada no Livro nº 02-A, às fls. 47V, sob o nº R-7-47, datado de 25.06.2008 com as seguintes confrontações: a poligonal tem início no marco ponto 0=PP, que faz divisa com terrenos de Francisco Ribeiro, segue com o rumo de 64°42'43" NE e percorre 561,84m que faz divisa com terrenos de Francisco Ribeiro até o marco ponto 1, segue com o rumo 62°42'02" NE e percorre 174,43m que faz divisa com terrenos de Francisco Ribeiro, até o marco ponto 2, segue com o rumo de 78°49'34"NE e percorre 82,57m que faz divisa com terrenos de Francisco Ribeiro, até o marco ponto 3, segue com o rumo de 90°00'00"NE e percorre 265,00m que faz divisa com terrenos de Francisco Ribeiro, até o marco ponto 4, segue com o rumo de 3°45'06' SO e percorre 122,26 que faz divisa com terrenos de herdeiros de Antônio Sátiro de Araújo, até o marco ponto 5, segue com o rumo de 45°00'00 SE e percorre 50,91m que faz divisa com terrenos de Antônio Sátiro de Araújo, até o marco ponto 6, segue com o rumo 71°44'53" SO e percorre 197,96m que faz divisa com terrenos de Mancel Aniceto, até o marco ponto 7, segue com o rumo de 69°13'46"SO e percorre 1094,11m que faz divisa com terrenos de Manoel Aniceto, até o marco ponto 8, segue com o rumo de 32°36'26"NE e percorre 322,89m que faz divisa com terrenos de Euclides Batista Dantas, até o marco ponto 0-PP, onde teve início a descrição.

Dados do Imóvel		
Incrá nº	1270270025574	
Matrícula Imobiliária nº	47	Cartório Único de Registro Civil, Notas e de Imóveis de Dom Expedito Lopes/PI

OBS 01: O imóvel possui as seguintes benfeitorias: 1 (uma) casa, 1 (uma) casa de Farinha, energia, 1 (um) poço cacimbão energia e 1.200 metros de cerca com arame farpado (Matrícula Imobiliária e Avaliação ID. 6561350).

OBS 02: A penhora deferida no ID nº 6561353 – Pag. 16, está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 37.000,00 (Ago/2017 – Avaliação ID. 6561350).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 51.685,32 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do JF - Condenatórias Geral.

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

Débito Exequendo: R\$ 46.908,64 (Fev/2022 – ID. 24481263).

02 - A 1ª praça terá início em **08 de abril de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 11 de abril 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 11 de abril de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 02 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos**. 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). 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. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/PI 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).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Estado do Piauí sob nº 23/2023, 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://www.tjpi.jus.br/cobjud/Index.fpg>, 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).

08 - 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 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 DOC, 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 e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - 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.

10 - 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).

11 - 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.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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).



15 - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Celso Pinheiro, nº 1786, Sala A – Cristo Rei - CEP 64016-718 - Teresina – PI, 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.

17 - 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.

Teresina, 31 de janeiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARIA DA CONCEIÇÃO GONÇALVES PORTELA
JUÍZA DE DIREITO