



TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
PJe - Processo Judicial Eletrônico

19/12/2023

Número: **0800851-76.2021.8.10.0014**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís**

Última distribuição : **20/05/2021**

Valor da causa: **R\$ 35.829,13**

Processo referência: **0800851-76.2021.8.10.0014**

Assuntos: **Direitos / Deveres do Condômino**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMINIO SERRO MIRADOR (EXEQUENTE)		TIAGO ANDERSON LUZ FRANCA (ADVOGADO) MARILIA MENDES FERREIRA registrado(a) civilmente como MARILIA MENDES FERREIRA (ADVOGADO)	
NIVALDO DA GRACA SAMPAIO CORREIA (EXECUTADO)		CRYSTIANE DE MELO CORREIA PEDROSA (PROCURADOR) JULIANA LEITE DE SOUZA CORREA (ADVOGADO)	
DAVI BORGES DE AQUINO (INTERESSADO)		RENATA RAISSA RODRIGUES (ADVOGADO) NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10897 9154	19/12/2023 08:59	Edital	Edital

9ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO - FORO DE SÃO LUÍS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: ESPÓLIO DE NIVALDO DA GRAÇA SAMPAIO CORREIRA, representado pela inventariante: CRYSTIANE DE MELO CORREIA PEDROSA (CPF/MF Nº 000.034.823-67).

A MM. Juíza de Direito Dra. Isabella de Amorim Parga Martins Lago, da 9ª Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo – Foro de São Luís, 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 Cobrança de Taxa de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO SERRO MIRADOR (CNPJ/MF Nº 73.542.946/0001-53)** em face de **ESPÓLIO DE NIVALDO DA GRAÇA SAMPAIO CORREIRA** representado pela inventariante **CRYSTIANE DE MELO CORREIA PEDROSA (CPF/MF Nº 000.034.823-67)**, nos autos do **Processo nº 0800851-76.2021.8.10.0014**, e foi designada a venda do bem descrito 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Auxiliar II, nº 14, apto. 104, Bloco 01, do Condomínio Serro Mirador, Cohajap – São Luís/MA – CEP: 65072-790 - Descrição do Imóvel: Apartamento nº 104, do Bloco 01, do Empreendimento denominado Serro Mirador, situado no terreno próprio resultante da unificação dos lote 09 a 23 da Quadra XXII, do Loteamento Jardim Primavera, no lugar Olho d'água, da cidade de São Luís. Tendo 85,88m² de área privativa, 19,17m² de área de uso comum, perfazendo uma área de 105,05m² e 55,11m² ou 2,083% da fração ideal do terreno.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	13070007033900040
Matrícula Imobiliária nº	39.992 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

OBS 01: O apartamento é composto por varanda, sala de estar/jantar, 3 (três) dormitórios, banheiro social, copa/cozinha, banheiro de empregada e área de serviço (Auto de Penhora Mov. 80020951 e Matrícula Imobiliária).



OBS 02: A penhora deferida no Mov. 71744983 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS 03: Há Hipoteca averbada sob o nº 01 e Hipoteca registrada sob nº 02 da Matrícula Imobiliária, os mencionados registros não constituem ônus, em razão da Arrematação registrada sob o nº 03 em favor da Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, conforme os termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil.

OBS 04: No mov. 87807073, foram opostos Embargos à Execução pelo executado, objetivando a nulidade da ação, sob o argumento de excesso de penhora. Os embargos foram rejeitados liminarmente, em razão da ausência de comprovação do alegado (Decisão mov. 90205178). Da decisão não houve recurso.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 280.000,00 (Nov/2022 – Auto de Avaliação Mov. 80020951).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 293.493,89 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

Débitos Tributários: R\$ 2.782,06 (Nov/2023) – R\$ 1.726,77 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.055,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 51.428,12 (Nov/2023 – Mov. 106714178). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 23 de janeiro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2024, às 15 horas. 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 26 de janeiro de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 20 de fevereiro de 2024, às 15 horas.** 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.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 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).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, inscrito na Junta Comercial do Estado 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).

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://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).

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 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 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, Resolução nº 014/2005 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 Coronel Colares Moreira, nº 444, 6º Andar, Sala 649 – Jardim Renascença - CEP 65.075-441 – 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.

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.

São Luís, 30 de novembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ISABELLA DE AMORIM PARGA MARTINS LAGO
JUÍZA DE DIREITO

