



VARA ÚNICA – FORO DE SÃO DOMINGOS DO AZEITÃO – TJ/MA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **WALBER DA SILVA BARROS (CPF/MF Nº 217.175.833-34)**, e seu cônjuge **LEONTINA CARVALHO BARROS (CPF/MF Nº 099.429.553-72)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Silva Moreira, da Vara Única – Foro de São Domingos do Azeitão, 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 Executivo Extrajudicial em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO MARANHÃO (CNPJ/MF Nº 05.483.912/0001-85)** em face de **WALBER DA SILVA BARROS (CPF/MF Nº 217.175.883-34)**, nos autos do **Processo nº 0000002-95.2007.8.10.0122**, 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 – BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Curimatá II, S/N, Benedito Leite/MA, CEP: 65885-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma fazenda com 700 hectares de terras, anteriormente descrito como: Fazenda Curimatá II, data Trindade, área: 700ha00a00c (setecentos) hectares de terras. Limites e confrontações: no sentido norte limita-se com terras do Sra. Maria Regina Barros, ao sul, com terras da data São José e parte da data Curimatá, de propriedade do Sr. Luís de França Barros, ao leste com terras da Sra. Maria de Jesus Barros e ao oeste limita-se com as terras de propriedade da Sra. Maria Regina Barros. Levantamento topográfico: começa o primeiro desta gleba de marco comum de madeira de lei (marco 01), cravado nas divisas da Sra. Maria de Jesus Barros e segue limite-se com terras da data Curimatá de propriedade de Sr. Luís de França Barros com os seguintes rumos e distâncias 74°30'SW 2.592 metros até o marco 02, passando a limitar-se com terras da data de São José com os seguintes rumos e distâncias 70°30'NW 2.612 metros até o marco 03, 74°30'NW 300 metros até o marco 04, a partir deste ponto passa a limitar-se com terras de propriedade da Sra. Maria Regina Barros com os seguintes rumos e distâncias 62°30'NE 2.660 metros até o marco 05, 75°30'SE 1.900 metros até o ponto 06, 41°30'NE 780 metros, até o marco 07, fechando o seu polígono com 26°30'SE 1.900 metros até o ponto de partida com o desenvolvimento de 12.414 metros lineares.

DADOS DO IMÓVEL

Incrá nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	1.700	Registro de Imóveis de Benedito Leite/MA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	27/04/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0000002-95.2007.8.10.0122	Ministério Público do Maranhão

OBS. 01: O imóvel possui uma área total de 700 hectares, sendo 400 hectares propícios para o plantio, 50 hectares de terras baixas e 250 hectares que podem servir de reserva (Avaliação ID. 49031020 - Pág. 02/05).





OBS. 02: A penhora do imóvel a ser leiloado deferida no ID. 52408646 - Pág. 01/02 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 970.000,00 (Jul/2021 – Avaliação ID. 49031020 - Pág. 02/05).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.162.996,13 (Jul/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\$ 169.400,00 (Abr/2023 – ID. 89543476 - Pág. 01/02).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **04 de outubro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 07 de outubro 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 07 de outubro de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 29 de outubro de 2024, às 15 horas.**

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 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. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, 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, 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 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 CREDITORES: 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 ARREMATACÃO: 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.

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, 31 de julho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARCELO SILVA MOREIRA
JUIZ DE DIREITO

