

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1ª E 2ª PRAÇA
Processo nº 0808858-72.2016.8.10.0001

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **EXPANSION III PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ: 12.821.549/0001-26)**, na pessoa do seus sócios, bem como do seu administrador legal **GILMAR ANTONIO PESSOA (CPF: 036.920.768-86)**; do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR – MA (CNPJ: 06.351.514/0001-78)**, bem como aos demais eventuais interessados.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

O MM. Juiz de Direito Dr. Gladiston Luis Nascimento Cutrim, da 11ª Vara Cível do Termo Judiciário de São Luís, Comarca da Ilha de São Luís, do 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 RESCISÃO CONTRATUAL c.c. DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE LIMINAR**, ajuizada por **FRANCISCO ROBÉRIO LEMOS PEREIRA** em face de **EXPANSION III PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ: 12.821.549/0001-26)**, nos autos do **Processo nº 0808858-72.2016.8.10.0001**, e foi determinada a alienação do imóvel abaixo descrito, conforme decisões de IDs 177832791 e 191201049, com indicação do leiloeiro Rafael Cicolin pelo DESPACHO-GDJC nº 459/2026, Processo DIGIDOC nº 59091/2026, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

LOCALIZAÇÃO: Rua 05, nº 03-A5, Quadra/Lote 07-A, Loteamento Green Club Residence, bairro Piçarreira, São José de Ribamar/MA, CEP 65115-036.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
83.968 – 1º Ofício de São José de Ribamar/MA	0015.345.01.0165.0000/1110107

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno correspondente ao Lote nº 03-A5, Quadra nº 07-A, do Loteamento Green Club Residence, com área de 682,40 m², matriculado sob nº 83.968, CNM nº 031468.2.0083968-15, na Serventia Extrajudicial do 1º Ofício do Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luís/MA. Confrontações: ao Sul (frente), com o Lote 03-A4, medindo 22,69 m; ao Norte (fundos), com a Rua 05, medindo 22,80 m; a Oeste (lateral direita), com o Lote 03-A6, medindo 30,00 m; a Leste (lateral esquerda), com a Rua 08, medindo 30,00 m. Conforme laudo de ID 168746416, trata-se de terreno plano, sem benfeitorias, com vegetação em seu interior, em regular estado de conservação. O empreendimento possui portaria com guarita e área de lazer com piscina, salão de festas, churrasqueira, playground e duas quadras de esporte.

OBS. 01: A penhora encontra-se pendente de registro na matrícula imobiliária. A penhora foi determinada pela decisão de ID 155788928 e formalizada em 05/08/2025, pelo termo de ID 156252694, em favor de Francisco Robério Lemos Pereira, neste processo. Eventual regularização deverá ser realizada pelo arrematante.



AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 135.000,00 (Laudo de Avaliação, ID 168746416; homologação no ID 177832791).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 139.525,84 - (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA-E.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.089,64 (Set/2026) – referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 301.623,02 (Abr/2023 - ID 89524065).

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não foram identificados recursos em andamento até a confecção deste edital.

DAS DATAS

1. 1º E 2º PRAÇA

A 1ª praça terá início em **06 de outubro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 09 de outubro de 2026, às 16 horas**, sendo aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada. Não havendo lance nessas condições, a **2ª praça seguirá sem interrupção, iniciando-se em 09 de outubro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 29 de outubro de 2026, às 16 horas**. O leilão será exclusivamente eletrônico, pelo sítio www.absolutaleiloes.com.br. Todos os horários observam o horário de Brasília.

2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, observados o valor da avaliação atualizada na 1ª praça e o mínimo de 50% da avaliação na 2ª praça, conforme decisão de ID 191201049 e artigo 891 do CPC. A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas parceladas. Poderão ser apresentadas propostas escritas de aquisição em prestações, por meio do sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.absolutaleiloes.com.br), até o início da respectiva praça, observados os valores mínimos aplicáveis, com entrada de pelo menos 25% do valor da proposta e saldo em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel. As propostas indicarão prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo e serão submetidas à apreciação do Juízo. Havendo mais de uma proposta parcelada, o Juízo decidirá pela de maior valor ou, em iguais condições, pela apresentada primeiro, nos termos do artigo 895 do CPC.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil vinculada a este processo perante o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, 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).



4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial do Maranhão sob nº 025/2025, através do site da ABSOLUTA LEILÕES (www.absolutaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.

5. 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).

6. ARREMATACÃO PELO CRÉDITO

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).

7. 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).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco 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 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: **RAFAEL CICOLIN**, 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).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá 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 5% (cinco 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. RESPONSABILIDADE 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 da Resolução nº 236/2016 do CNJ). 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. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES

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. 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).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. 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 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).

14. 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.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL**15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaileiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Absoluta Leilões, no seguinte endereço: www.absolutaileiloes.com.br.



16. 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/MA, 15 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GLADISTON LUIS NASCIMENTO CUTRIM
JUIZ DE DIREITO

