



Número: **0802562-17.2020.8.10.0026**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara de Balsas**

Última distribuição : **04/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Atos executórios**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA (DEPRECANTE)	LUIS ARMANDO SILVA MAGGIONI (TESTEMUNHA) ALEXANDRE VIEGAS (ADVOGADO) OSMAR ARCIDIO MAGGIONI (ADVOGADO) KAREN TIEMI FREITA ANBO (ADVOGADO)
NATIVA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - EPP (DEPRECADO)	ALDO DE MATTOS SABINO JUNIOR (ADVOGADO)
IVO HENRIQUE FROHLICH (DEPRECADO)	
FRANCISLETE GARCIA FROHLICH (DEPRECADO)	
HELIO ANTONIO PIRES (DEPRECADO)	
MARDONIA SOUSA DOS SANTOS (DEPRECADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
46998 915	09/06/2021 10:47	Edital	Edital

LEILÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE BALSAS-MA
2ª VARA CÍVEL

Dia 13.07.2021 às 14:00h

Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão

CONDIÇÕES GERAIS DE ARREMATAÇÃO - HASTAVIP 201120J

O Excelentíssimo Sr^o. Dr^o. TONNY CARVALHO ARAÚJO LUZ, Juiz de Direito Titular da 2ª Vara da Comarca de Balsas/MA, no uso de suas atribuições legais etc.

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem, ou dele conhecimento tiverem, que a 2ª Vara Cível desta Comarca, através do Leiloeiro Público Oficial contratado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, levará a leilão público eletrônico, somente *on-line*, para alienação, nas datas, local (site), horário e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados e descritos nos autos do processo abaixo relacionado no anexo que segue, conforme o art. 889 CPC.

I) DATA DO LEILÃO: Dia 13 de julho de 2021, com início (abertura) às 14:00h, pelo valor do maior lance, que não poderá ser inferior ao da avaliação atualizado. **LANCE MÍNIMO: Lote 1 - R\$ 2.067.137,49; Lote 2 - R\$ 3.224.316,43**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/MA [1], para abril de 2021. Se o bem não alcançar lance nesse valor, será incluído em 2.º Leilão, no dia 02 de agosto de 2021, com início às 14:00h, **LANCE MÍNIMO: Lote 1 - R\$ 1.033.568,75; Lote 2 - R\$ 1.612.158,22**, que não poderá ser inferior a **50% do valor da avaliação atualizado**.

II) LOCAL: plataforma *on-line* www.hastavip.com.br.

III) LEILOEIRO: VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO, matrícula 12/96-JUCEMA, com endereço profissional na Av. Eng^o. Emiliano Macieira, n. 05, Km 07, Quadra C – Bairro Maracanã, São Luís/MA, telefone (011) 96535-2754, e-mail: contato@hastavip.com.br.

IV) INTIMAÇÃO: ficam, pelo presente Edital, intimados da realização dos respectivos leilões, os Srs. Executados e cônjuges, se casados forem, caso não tenham sido encontrados para intimação pessoal, bem como os credores com garantia real, anticréticos, usufrutuários ou senhorio direto, que não foram intimados pessoalmente, conforme o art. 889 do CPC. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-



se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

V) **CONDIÇÕES DOS BENS:** os bens podem ser encontrados nos locais indicados nas suas descrições e serão alienados no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à esta Vara Cível ou ao Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem e transporte daqueles arrematados. Sendo a arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos em leilão. Qualquer dúvida deverá ser dirimida no ato do leilão.

VI) **ÔNUS DO ARREMATANTE:** o arrematante deverá pagar ao leiloeiro, no ato da arrematação, a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem arrematado, não se incluindo no valor do lance. As custas judiciais devidas, deverão ser pagas no ato de expedição da Carta de Arrematação/Mandado de Entrega do Bem. Para os bens imóveis, o arrematante deverá efetuar também o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, junto à Prefeitura Municipal da situação do bem e, no caso de veículos, deverá efetuar o pagamento de débitos de IPVA e de multas.

VII) **ÔNUS DO REMITENTE/ADJUDICANTE:** em caso de remição/adjudicação ou acordo entre as partes, o remetente/adjudicante/parte acordante deverá pagar no ato ao leiloeiro a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, de acordo com o contrato nº 132/2017 firmado entre o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e o Sr. Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, leiloeiro público Oficial do Estado do Maranhão, bem como o pagamento das custas judiciais devidas, no ato de expedição da Carta de Remição/Adjudicação ou do Mandado de Entrega do Bem. Para os bens imóveis, o remetente/adjudicante deverá efetuar também o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, junto à Prefeitura Municipal da situação do bem e, no caso de veículos, deverá efetuar o pagamento de débitos de IPVA e de multas.

VIII) **CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO:** A arrematação dos bens dar-se-á mediante as condições estabelecidas no Código de Processo Civil. O pagamento pelo arrematante far-se-á à vista, diretamente ao leiloeiro, ou no prazo de três dias, através de depósito à disposição do Juízo e vinculado ao(s) processo(s) de execução constante(s) no anexo abaixo, no Banco do Brasil ou na falta deste na Instituição Financeira indicado pelo Juízo. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por **50% do valor da avaliação**, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (art. 895, § 1º CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições



de pagamento do saldo. (art. 895, § 2º CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. (art. 895, § 4º CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. (art. 895, § 5º, CPC). A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão. (art. 895, § 6º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. (art. 895, § 7º CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. (art. 895, § 8º CPC).

No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. (art. 895, § 9º CPC).

A carta de arrematação ou mandado de entrega será expedida depois de transcorridos os prazos (05 dias) para oposição de embargos à arrematação/adjudicação pelo executado ou por terceiro interessado.

Fica o Leiloeiro Oficial autorizado a receber ofertas de preço pelos bens arrolados neste Edital em seu endereço eletrônico **www.hastavip.com.br**, devendo para tanto os interessados efetuarem cadastramento prévio, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na(s) data(s) designada(s) para a realização do leilão.

O arrematante providenciará os meios para a remoção dos bens arrematados.

Os autos das execuções estão disponíveis aos interessados para consulta na Secretaria da 2ª Vara da Comarca de Balsas-MA.

Eu _____ (Secretário judicial da 2ª vara de Balsas) expedi o presente edital em 11/06/2021, nesta cidade de Balsas/MA, o qual será afixado no local de costume deste Juízo e publicado no Diário da Justiça.

Mais inform. pelos telefones: (0xx11) 3093-5251 (leiloeiro) ou no (0XX99) 2141-1405 (secretaria judicial da 2ª vara), no site: www.hastavip.com.br ou no local do leilão.

ANEXO I

01) PROCESSO Nº 0802562-17.2020.8.10.0026

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CARTA PRECATÓRIA CÍVEL), oriunda da [35ª Vara Cível do Fórum Central Cível da Comarca de São Paulo/SP](#).

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 2.230.345,03 atualizável na data do pagamento.

EXEQUENTE: DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 47.180.625/0001-46, na pessoa de seu representante legal (**também credor hipotecário**).



EXECUTADOS:

- **NATIVA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - EPP**, CNPJ: 05.818.188/0001-01, na pessoa de seu representante legal;
- **HELIO ANTONIO PIRES**, CPF: 445.145.570-72;
- **IVO HENRIQUE FROHLICH**, CPF: 292.888.273-15;
- **FRANCISLETE GARCIA FROHLICH**, CPF: 653.255.083-34;
- **MARDONIA SOUSA DOS SANTOS**, CPF: 001.869.663-50.

INTERESSADOS:

- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL;**
- **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL;**
- **SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL;**
- **INÇRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **28º Vara Cível do Fórum Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0134892-22.2009.8.26.0100 (583.00.2009.134892-2);**
- **35ª Vara Cível do Fórum Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0010186-20.2016.8.26.0100;**
- **2ª Vara Cível de Balsas/MA, processo nº 2508-70.2009.8.10.0026;**
- **MUNICÍPIO DE BALASA/MA;**

DESCRIÇÃO DO(S) BENS: Lote 1: (Matrícula 9.740) GLEBA MILHAM BRANCA: COM ÁREA DE 695,74,20 HÁ (SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO HECTARES, SETENTA E QUATRO ÁREA E VINTE CENTIARES), Data Nazaré, neste município de Balsas/MA, com as seguintes divisas e confrontações: O ponto de vista desde caminamento denominado de marco 1 (um), está cravado na margem do Brejo Milham Branca, na divisa de Virginio Garcia Diaz e segue com a mesma divisa, pelo seguinte alinhamento, rumo e distância: (01-02), 21°15'00"NE 498,00 metros; daí passa pela divisa da Gleba Boa Esperança, pelos seguintes alinhamentos, rumos e distâncias: (02-03) 78°30'00"NW 2.179,00 metros, (03-04) 67°30'00"SW 960,00 metros, (04-05) 51°00'00"SW - 1.050,00 metros, (05-06) - 42°15'00"SW - 350,00 metros, daí passa pela divisa da Gleba Cabeceiras de Bernardino José de Souza, pelo seguinte alinhamento, rumo e distância: (06-07) - 38°30'00"SW - 950,00 metros, passando pela divisa da gleba Brejão de Antonio Castro de Sousa, pelos seguintes alinhamentos, rumos e distâncias: (07-08) 03°00'00"SW - 750,00 metros, (08-09) - 88°15'00"NE - 1.050,00 metros, (09-10) - 34°00'00"NE - 800,00 metros, (10-11) - 86°00'00"NE - 700,00 metros, (11-12) - 54°00'00"NE - 600,00 metros, (12-13) 77°00'00"SE - 2.600,00 metros, até a margem do rio Balsas e seguindo pelo referido rio sentido jusante em limite natural e perimétrico com a Data Temerante, pelos seguintes alinhamentos, rumos e distâncias: (13-14) - 29°30'00"NE - 730,00 metros, (14-15) - 49°30'00"NE - 350,00



metros, até a bifurcação do riacho Milham Branca no rio Balsas e seguindo pelo referido riacho sentido montante em limite natural e perimétrico com a divisa de Virgínio Garcia Dias, pelos seguintes alinhamentos, rumos e distâncias: (15-16) - 73°00'00"NW - 100,00 metros, (16-17) - 86°00'00"SW - 60,00 metros, (17-18) - 32°15'00"NW - 534,00 metros, (18-19) - 89°00'00"NW - 301,00 metros, (19-20) - 33°30'00"NW - 66,00 metros, (20-21) - 87°15'00"NW - 63,00 metros, (21-22) - 67°45'00"NW - 55,00 metros, (22-23) - 49°15'00"NW - 200,00 metros, (23-24) - 28°00'00"NW - 180,00 metros, (24-25) - 78°45'00"NW - 120,00 metros, (25-01) 84°45'00"SW - 80,00 metros, encontrando o ponto de partida, fechando o seu polígono com o total de 15.326,00 metros lineares e perfazendo uma área de 695,74,20 ha. (seiscentos e noventa e cinco hectares, setenta e quatro ares e vinte centiares). **CONTRIBUINTE INCRA nº: 1140220041620. NIRF (Receita Federal) nº: 36336130. Avaliada em R\$ 1.827.914,81** (um milhão e oitocentos e vinte e sete mil e novecentos e quatorze reais e oitenta e um centavos); e, **Lote 2:** (matrícula 9.741) **GLEBA BREJÃO com a área de 1.599,50,00 ha. (hum mil, quinhentos e noventa e nove hectares e cinquenta ares), data Nazaré, neste município de Balsas/MA, com as seguintes divisas:** o primeiro marco está encravado à margem esquerda do Rio Balsas, em divisas com a data Tem Medo, e segue com a gleba Milham Branca, de João Barbosa de Araújo, com os rumos de 73°SE, 2.490 metros; 64°SO, 600 metros; Oeste, 900 metros; pela serra da Cabeceira do Brejão, com diversos rumos e alinhamentos, 1.800 metros; com a gleba cabeceiras, de Bernardino José de Souza, pela serra da Cabeceira do Brejão, com diversos rumos e alinhamentos, 2.400 metros; com a gleba Gerais de Silvestre Castro de Sousa, pela serra Cabeceira do Brejão, com diversos rumos e alinhamentos, 800 metros; com a Gleba Taboca, de Silvestre Castro de Sousa, com os rumos de 41°SE, 600 metros; 49°SE, 760 metros; 87°NE, 500 metros; 57°SE, 480 metros, 63°SE, 4.800 metros; 34°SE, 160 metros; pelo rio Balsas abaixo, em divisas com a data Temerante, com diversos rumos e alinhamentos, 4.400 metros, até o ponto de partida, fechando o polígono com o total de 20.690 (vinte mil, seiscentos e noventa) metros lineares. **CONTRIBUINTE INCRA nº: 1140220001750; NIRF (Receita Federal) nº: 36335746. Avaliada em R\$ 2.851.177,42** (dois milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e dois centavos).

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 4.679.092,23 (quatro milhões, seiscentos e setenta e nove mil, noventa e dois reais e vinte e três centavos).

LOCALIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS: Partindo-se da cidade de Balsas, tendo como ponto de partida em referência o início da MA-140, nas coordenadas geográficas: 7°31'48.46"S; 46°2'52.62" O (cruzamento da Avenida contorno com Rua Luis Gomes), seguindo-se pela MA-140 no sentido predominante a sudoeste (à região da Batavo) até a confluência desta com a MA-007, nas coordenadas geográficas: 7°44'51.67"S; 46°31'30.19"O, A partir daí o percurso passa a ser pela MA-007 até a referência de um restaurante, conhecido por "Restaurante do Moura", nas coordenadas geográficas: 8°14'35.79"S; 46°27'37.45"O, cujo percurso até agora descrito é de 136km. A partir desse lugar, deixa-se a rodovia estadual, tomando-se estrada vicinal à esquerda, 0,18km após o Restaurante do Moura, e segue-se por mais 18,8km até a localidade denominada Povoado Coroatá, nas coordenadas: 8°20'30.56"S; 46°21'0.80"O. Desse ponto, seguem-se mais 10km, em sentido predominante a sudeste, até o limite de entrada do imóvel, nas coordenadas geográficas: 8°23'29.35"S; 46°18'47.56"O. Em condições normais o tempo razoável estimado de viagem entre a cidade de Balsas/MA e o imóvel é de aproximadamente três horas, sendo acessível durante o ano todo.



DEPOSITÁRIOS FIÉIS: Francislete Garcia Frohlich, CPF: 653.255.083-34 e Ivo Henrique Frohlich, CPF: 292.888.273-15.

ÔNUS: **Lote 1: Matrícula: 9.740** - A **PENHORA** do bem encontra-se sobre o ID. 35273485 dos autos, bem como na **R-9**. Consta, na **R. 6 HIPOTECA** em favor de DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA. Consta, na **AV. 7 e AV. 8, AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO E PENHORA** derivada dos autos nº 0134892-22.2009.8.26.0100 (583.00.2009.134892-2), da 28º Ofício Cível de São Paulo/SP. **CONTRIBUINTE NIRF nº: 36336130**; em pesquisa realizada em 02/06/2021, há **débitos fiscais** para o imóvel, contudo não foi possível apurar o valor dele. **Lote 2: Matrícula: 9.741** - A **PENHORA** do bem encontra-se sobre o ID. 35273485 dos autos, bem como na **R.6**. Consta na **R. 3 HIPOTECA** em favor de DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA. Consta, na **AV. 4 e AV. 05, AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO E PENHORA** derivada dos autos nº 0134892-22.2009.8.26.010 (583.00.2009.134892-2), da 28º Ofício Cível de São Paulo/SP. **R.7 PENHORA** derivada dos autos nº [2508-70.2009.8.10.0026, da 2ª Vara Cível de Balsas/MA](#). **CONTRIBUINTE NIRF nº: 36335746**, em pesquisa realizada em 02/06/2021 há **débitos fiscais** para o imóvel, contudo não foi possível apurar o valor. Os imóveis poderão ser alienados em conjunto ou isoladamente, da forma que obtiver o melhor preço, observando-se o art. 893 e 894 do CPC.

Drº. Tonny Carvalho Araújo Luz

Juiz de Direito da 2ª Vara de Balsas – MA.

[1] <https://www.tjma.jus.br/atualizacao-monetaria/tj>

