



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL
LEILÃO Nº 2318

Processo nº 5013141-05.2013.8.27.2722

Classe: Cumprimento de sentença

Exequentes: Construtora e Incorporadora Squadro Ltda, Alex Hennemann

Executados: Maximus Participações S.A.

O **Dr. Adriano Morelli, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi/TO** com endereço Av. Rio Grande do Norte, S/N, entre as ruas 3 e 4, CEP: 77410-080, Fone (63) 3311-2850, Gurupi/TO, na forma da lei:

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que a Sra. Fernanda Lima Mascarenhas, Leiloeira Oficial, e-mail fernanda@rapidaovende.com.br regularmente inscrita na JUCETINS sob o nº 23, levará a **LEILÃO** público do tipo maior lance na modalidade **ELETRÔNICA** com o suporte técnico da gestora de leilões Rapidão Vende através do site www.rapidaovende.com.br, no dia, local e horário(s) abaixo mencionado(s), o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo nas condições a seguir descritas:

1º LEILÃO: 18 DE JULHO DE 2024, com encerramento à partir das **09:00 horas (horário local)**, sendo que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor de **R\$ 8.960.745,87** (oito milhões, novecentos e sessenta mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos). Caso não existam lances, o leilão será encerrado e será aberto o 2º Leilão.

2º LEILÃO: 18 DE JULHO DE 2024, com encerramento à partir das **10:00 horas (horário local)**, onde serão aceitos lances a partir do valor de **R\$ 4.480.372,94** (quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e setenta e dois reais e noventa e quatro centavos).

1) DO ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO

O leilão será realizado na forma eletrônica, exclusivamente no endereço eletrônico www.rapidaovende.com.br devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, com início à partir da publicação eletrônica no site sendo o seu término no dia **18 DE JULHO DE 2024**, com o **ENCERRAMENTO** à partir das **09:00 Horas (horário local)** onde arrematar-se-á o bem quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao 2º leilão sem interrupção e com término no dia **18 DE JULHO DE 2024**, com **ENCERRAMENTO** à partir das **10:00 Horas (horário local)** ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar. Não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **50% do valor da avaliação**. Caso os bens não sofram qualquer lançamento até o final do leilão, os bens se manterão na oferta pelo período de 08 horas, mesmo que extrapole o horário comercial obedecendo as mesmas regras do 2º leilão.



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

1.1 Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

1.2 Poderá o leiloeiro(a), levar os bens a leilão agrupados e ou em separados. Caso o lote agrupado seja arrematado, o leiloeiro(a) poderá a seu único e exclusivo critério encerrar o leilão sem apregoar os demais lotes fracionados.

2. DA PARCIPAÇÃO NO LEILÃO

Interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site www.rapidaovende.com.br munidos dos seus documentos com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data da realização do 1º (primeiro) leilão, sendo que somente poderão participar do leilão e ter acesso ao painel de lances, Proponentes devidamente cadastrados e aprovados no Site.

2.1. Caberá ainda aos interessados em ofertar seus lances a obedecerem às regras, normas e prazos do site. Em caso de exigência de habilitação, ficará o interessado obrigado à requerer, com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data da realização do leilão.

2.2. Para ter conhecimento da necessidade ou não da requisição de habilitação, bastará ao interessado cadastrado e aprovado no site, acessar ao painel de lances da sala eletrônica de leilão. Fique **ATENTO**, a(o) leiloeira(o) não se utiliza de outro canal de informações para habilitação, que não seja o próprio **painel de lances**. Desta forma se faz necessária a consulta contínua no painel de lances com antecedência a data da realização do leilão, observando sempre os prazos aqui definidos.

3) DA DESCRIÇÃO DO BEM E INFORMAÇÕES:

BEM – 01 (um) Imóvel rural, lote nº 51, gleba 05, Loteamento Crixás, Município de Aliança/TO com área de 867,4002 há (oitocentos e sessenta e sete hectares, quarenta ares e dois centiares), matrícula sob o nº 5765 do Cartório de Registro de Imóveis de Aliança do Tocantins/TO.

Transcrito de acordo com o laudo do Oficial de Justiça: O imóvel localiza-se no município de Aliança do Tocantins, loteamento Crixás, Gleba 05, lote 51, o qual dista aproximadamente 42 Km, da sede desta comarca, com acesso por vias pavimentadas e não pavimentadas, seguindo-se em sentido norte, por 32 km pela rodovia Br-153 e aproximadamente 10 Km por estradas não pavimentadas, em razoáveis condições, com trechos deteriorados devido às fortes chuvas da estação. A propriedade encontra-se totalmente cercada, com cercas de arame liso com 05 a 06 fios por cerca, com madeiramento em razoável estado de conservação, necessitando poucos reparos. O imóvel encontra-se em região abrangida por terrenos topograficamente planos, com poucas áreas de morros, sendo grande parte composta por solos arenosos, cascalhento, aparentemente de baixa fertilidade, havendo áreas de boa qualidade, aptas a outras culturas; solo mecanizável, mostrando-se economicamente viável, tendo como principal aptidão o cultivo de pastagens, sendo esta a principal utilização das terras do imóvel no momento, contando com aproximadamente mais de 400 hectares de pastagens, formada predominantemente com capins tipo andropogon, braquiarião, dentre outros, com pasto em vários estágios de qualificação, havendo trechos vedados em excelente condição, além de trechos com maior desgaste, havendo cercas de separação entre pastos e cochos com



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

cobertura, estando o restante da propriedade composto por mata típica de cerrado, além dos trechos de terras de culturas. O imóvel conta ainda com benfeitorias tais como: 01 sede principal, composta por um sobrado, com cobertura em telhas plan, forrado em pvc, janelas e portas em blindex e madeira, piso em cerâmica, possuindo área total de aproximadamente 600 m², não sendo possível maiores descrições em virtude da sede encontrar-se fechada; contando com área de lazer composta por uma varanda de lazer circular de aproximadamente 78 m²; cozinha externa com galpão para refeições anexo, com área total de aproximadamente 150 m²; piscina de aproximadamente 96 m²; 01 quarto externo ao imóvel principal forrado em pvc, além de cômodo "mini-casa" infantil que compõe um playground; torre em tijolos sustentando uma caixa d'água de 5000 litros, havendo 01 banheiro no térreo da torre. O imóvel conta ainda com, casa para o gerente, medindo aproximadamente 160m², com piso em cimento, telhado feito com telhas plan e madeiras de boa qualidade, sem forro; 01 galpão para máquinas, medindo aproximadamente 378 m², com 5 metros de altura, com piso em cimento bruto, paredes em tijolos e telhado metálico, com portão metálico de correr; 01 alojamento para funcionários, conjugado ao galpão de máquinas, medindo aproximadamente 115 m²; 01 pequena despensa externa a casa do gerente; 01 baia para equinos, medindo aproximadamente 165 m², feita em tijolos, com cobertura em telhas plan e madeira em bom estado, com dois portões metálicos nas extremidades; 01 curral com capacidade para aproximadamente mil cabeças de gado, com parte feita em madeira, contendo repartições e pátio feito em madeira e arame, contando com cobertura central feita em estrutura metálica, medindo aproximadamente 200 m², além de estruturas de tronco e divisórias para manejo. O imóvel conta com recursos hídricos, composto por 03 represas de razoável porte, uma delas frontal a sede principal do imóvel, com pequeno embarcadouro. garantindo suprimento hídrico ao imóvel nas estações secas, além de cultivo de peixes, aparentemente para consumo próprio. O imóvel possui fornecimento de energia elétrica, além de pomar composto por coqueiros, jabuticabeiras, mangueiras, limoeiros, dentre outras fruteiras. Trata-se de imóvel rural distante aproximadamente 42 Km da cidade de Gurupi/TO e 28 Km da cidade de Aliança do Tocantins, acessível por vias pavimentadas e não pavimentadas; em grande parte possui terras de qualidade inferior, mas plenamente capaz de gerar renda, apesar das restrições a capacidade de uso, a um aceitável custo de produção, tendo vocação para criação de bovinos com uso de pastagens. O imóvel encontra-se altamente beneficiado para este fim, sendo abrangido por alguns recursos naturais, além de muitas benfeitorias em infraestrutura, produtivas e não produtivas que agregam valor ao conjunto do imóvel e facilitam sua viabilidade econômica, influenciando na valoração, alcançando-se assim o valor médio de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por Alqueire. Consta averbada na matrícula reserva legal – Terarle com área 01 de 151,1258ha; reserva legal – Terarle com área 02 de 29.9202 há; reserva legal – Terarle com área 03 de 15.1632 há; reserva legal – Terarle com área 04 de 12.4742ha. Contrato Particular de Constituição de Servidão, datado de 22/12/06, servidão da área de 6.6185ha a Empresa Integração Transmissora de Energia S/A Intesa

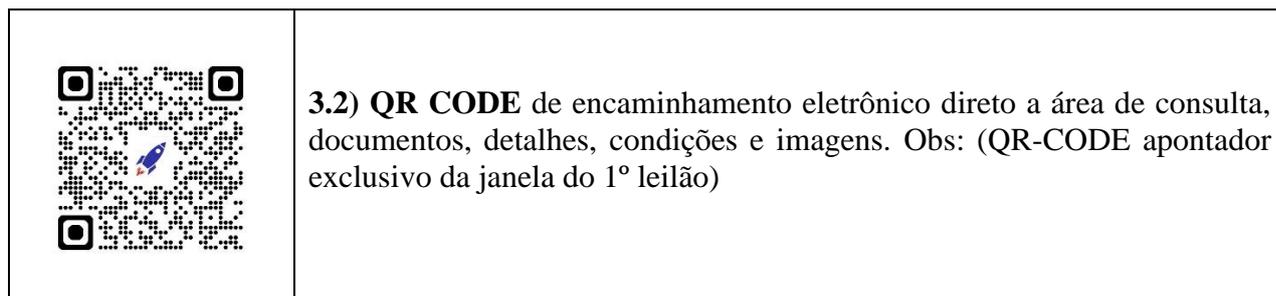
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.960.745,87 (oito milhões, novecentos e sessenta mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), avaliada em 09/03/2022.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

3.1) A(s) descrição(ões) detalhada(s) do bem poderão ser encontradas além das aqui redigidas, no endereço eletrônico www.rapidaovende.com.br Sendo para a comodidade de todos e para melhor acompanhamento, abaixo segue o **QR CODE** de acesso direto a página da leiloeira.



3.3) O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem qualquer garantia. Ficando ele exposto no local indicado no endereço eletrônico do site da(o) leiloeira(o).

3.4) É de plena e total responsabilidade dos interessados examinarem o(s) bem(s) a ser(em) leiloado(s) antes da sua Arrematação.

3.5) Arrematantes que desejarem se certificar do estado dos bens, poderão visitá-los, sendo para isto necessário requererem sua autorização de Visita. As autorizações de visitas somente poderão ser solicitadas pelos Proponentes a Arrematação que estejam devidamente cadastrados e aprovados no site do(a) leiloeiro(a). As requisições deverão ser formuladas única e exclusivamente por meio dos e-mails fernanda@rapidaovende.com.br ou contato@rapidaovende.com.br

3.6) A Autorização de visita deverá ser requerida com a antecedência mínimo de **05 (cinco) dias da data da realização do 1º (primeiro) leilão**, e serão condicionadas à dias e horários da semana, sempre em obediência ao que determinar o(a) leiloeiro(a).

4) **ÔNUS/GRAVAMES DO BEM:**

- Av10-182: Contrato Particular de Constituição de Servidão, datado de 22/12/06, servidão da área de 6.6185ha a Empresa Integração Transmissora de Energia S/A Intesa
 - Av17-182, premonitória, processo nº 0009672-02.2014.8.27.2722, 1ª vara Cível de Gurupi/TO, Exequente: Dalmy Pedro de Carvalho, Executado: Maximu's Participações S/A
 - R04-5765: O imóvel objeto desta matrícula foi integralizado a empresa Ultramax Administração e Participações Ltda.
- 5) **DÉBITOS:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do CTN, não respondendo por eles o Arrematante.
- 6) Os bens serão **ADQUIRIDOS LIVRES E DESEMBARAÇADOS DE QUAISQUER ÔNUS OU GRAVAMES**, entre eles **PENHORAS E INDISPONIBILIDADE DE BENS** até a data da expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, excetuando-se as obrigações *Propter rem* (v.g. Cotas condominiais), cabendo ao Arrematante arcar com os custos dos Impostos, Cartoriais e taxas.



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

7) DO VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO

R\$ 418.162,07 (quatrocentos e dezoito mil, cento e sessenta e dois reais e sete centavos) Atualizado em 19/03/2024 Obs.: Sujeito a alteração a qualquer tempo.

8) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: PARCELADO e/ou À VISTA

Lances à vista terão preferência sobre os lances parcelados, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interferirá na continuidade da disputa. O parcelamento será permitido ao **PROPONENTE** à arrematação, sendo observadas as seguintes regras:

- a. Em se tratando de pagamento à vista, o valor integral do lance será pago pelo Arrematante 24 horas após a realização do leilão, assim como a comissão da leiloeira Fernanda Lima Mascarenhas, obedecendo todas as demais regras previstas neste Edital.
- b. Em se tratando de Pagamento Parcelado, será pago o valor mínimo de 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até **30** (trinta) **meses**, sendo as prestações mensais e sucessivas no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada. O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, poderá ser acrescido do índice de correção monetária adotado pela Vara ou requerido pelo Arrematante/Proponente à arrematação, ficando garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem. Efetuado o depósito do valor de 25% (vinte e cinco por cento), a proposta escrita do arrematante será encaminhada ao Juízo da Vara em que está distribuído o processo, que decidirá, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente
- c. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu à arrematação (artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC).
- d. O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa.
- e. Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo responsável pelo processo.

9) DO PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A comissão devida à leiloeira pública oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da **ARREMATAÇÃO**. Em se tratando de veículo **REMOVIDO** para o galpão da(o) leiloeira(o), a comissão será de **8% (oito por cento)** do valor da **ARREMATAÇÃO**.

- a. Em caso de **ADJUDICAÇÃO** ou qualquer tipo de **ACORDO** homologado ou **REMIÇÃO**, após iniciados os procedimentos de alienação, a leiloeira fará jus a comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor.



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

- b. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, os ressarcimentos das despesas despedidas pela leiloeira tais como diligências, anúncios, remoção, guarda e conservação de bens, desde que documentalmente comprovadas poderão ser deduzidas do produto da arrematação.
- c. O executado ressarcirá as despesas com diligências, anúncios, remoção, guarda e conservação de bens, inclusive se depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.
- d. **ADJUDICAÇÃO:** a partir da homologação das datas e publicação do edital se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, devido a leiloeira Fernanda Lima Mascarenhas Jucetins nº 23.**
- e. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** se o executado, a partir da homologação das datas e publicação do edital pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do CPC, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de **2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, devida a leiloeira Fernanda Lima Mascarenhas Jucetins nº 23.**
- f. **ACORDO:** a partir da homologação das datas e publicação do edital caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de **2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, devido a leiloeira Fernanda Lima Mascarenhas Jucetins nº 23.**
- g. **DOS ÔNUS:** os bens serão **ADQUIRIDOS LIVRES E DESEMBARAÇADOS DE QUAISQUER ÔNUS**, entre eles **PENHORAS E INDISPONIBILIDADE DE BENS** até a data da expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, excetuando-se as obrigações *Propter rem* (v.g. Cotas condominiais).
- h. O **ARREMATANTE** do bem **IMÓVEL RECEBERÁ A COISA LIVRE** de tributos de âmbito municipal (IPTU e contribuições de melhorias), cujo fato imponible tenha ocorrido em data anterior à arrematação. Os referidos tributos serão sub-rogados no preço ofertado pelo licitante, nos termos do artigo 130 do CTN; para os bens imóveis a expedição da carta de arrematação ficará condicionada à comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI pelo arrematante e custas processuais (Item 6.7.11 do Provimento 36/2002 TJTO).
- i. O **ARREMATANTE** de **VEÍCULO - NÃO SERÁ RESPONSÁVEL** por qualquer pagamento de débitos anteriores à data da alienação judicial.

10) DOS VALORES A PAGAR NÃO INCLUSOS NOS LANCES:

A COMISSÃO DA LEILOEIRA e as demais despesas relacionadas abaixo nas letras **A, B e C** ficarão por conta do arrematante, inclusive as custas da expedição da carta de arrematação (tabela de custas da Corregedoria do Tribunal onde tramita o processo), não inclusas no preço do lance:



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

- A) CUSTAS DA ARREMATACÃO:** 1% do valor da arrematação, adjudicação ou remição em leilão - mínimo de R\$ 24,00 (vinte e quatro reais) e máximo de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais), nos termos do Anexo Único da Lei 1.286/2001, Tabela X, item 63, a ser recolhida aos cofres do Funjuris através de DAJ, deverá o arrematante retirar a guia de custas de arrematação na vara que ora realiza o leilão e, em caso de parcelamento a emissão das parcelas (guia de parcelamento), serão de responsabilidade do arrematante e devem ser retiradas diretamente na vara onde ocorrer.
- B) EVENTUAIS TAXAS DE TRANSFERÊNCIA DO BEM:** como ITBI, registro no CRI, ITR e outras eventuais guias e custas relacionadas à transferência do bem em nome do ARREMATANTE;
- C) TAXA ADMINISTRATIVA:** Que corresponde a emissão de guias de pagamento e juntadas de comprovantes, correrá por conta do arrematante, sendo o mínimo no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) e o máximo no valor de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais). Caso o proponente a arrematação não concorde com o pagamento da **TAXA ADMINISTRATIVA**, não desejando a intervenção do(a) leiloeiro(a) para este fim, bastar-se o mesmo comunicar com antecedência mínima da data da ocorrência do leilão por escrito a(o) leiloeira(o) através de seus canais de atendimento a sua discordância que a mesma será excluída, ficando exclusivamente ao encargo do arrematante os atos que são descritos neste parágrafo, isentando o Leiloeiro(a) e sua equipe de qualquer ato relacionado ou correlacionado ao fim que se presta a **letra C)** deste parágrafo. A taxa administrativa e a comissão obrigatória devida à leiloeira, não estão inclusas no valor do lance, taxa e comissão deverão ser pagas juntamente com o valor da arrematação. Pagamentos realizados em contas bancárias divergentes das contas informadas no auto de arrematação **NÃO** serão em hipótese nenhuma aceitos, ficando os arrematantes obrigados a realizarem novo pagamento na conta correta, caso descubram com a obrigação serão sujeitos as penalidades cabíveis. Em caso de cancelamento do leilão, os valores despendidos descritos nas letras **A)** e **C)** desta Cláusula, **não serão ressarcidos.**

11) DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:

Poderá o Exequente desde que seja o único credor, participar do leilão em igualdade e condições com os demais licitantes até o limite do valor atualizado do seu crédito na data da realização do Leilão, ficando ele ainda responsável pelo pagamento da comissão integral devida à Sra. leiloeira Fernanda Lima Mascarenhas.

11.1. Caso o valor da Arrematação realizada pelo Exequente exceda ao valor do crédito exequido, o montante pertinente a diferença será recolhido ao processo seguindo as regras do item **10** deste dispositivo.

12) DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

O coproprietário, o companheiro ou cônjuge, descendente e ascendente do(s) executado(s), nessa ordem e desde que não façam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer seu direito diretamente no portal, ofertando seus lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando ele ainda responsável pelo pagamento da comissão integral devida à Sra. leiloeira Fernanda Lima Mascarenhas.



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

12.1. O detentor do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, deverá se identificar ao leiloeiro ou sua equipe como **“Sou Parte Envolvida No Processo “**, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

13) DOS PRAZOS A SEREM CUMPRIDOS RELATIVOS AOS ITENS 11 e 12:

Quem seja ou qual for o interessado que se enquadre ou parte faça dos itens **11 e 12** deste Edital, deverá informar por escrito a(o) Leiloeira(o) com **antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis** a data da realização do 1ª leilão quanto a sua intenção de participação e situação de atendimento aos requisitos, com o envio de todas as documentações comprobatórias que pertinente forem, de forma única e exclusivamente por meio dos e-mails fernanda@rapidaovende.com.br ou contato@rapidaovende.com.br

13.1. O não atendimento por parte dos interessados que por ventura possam ser enquadrados nos itens **11 e 12** deste instrumento, acarretará por parte deles em plena aceitação dos atos expropriatórios constantes neste Edital, abrindo mão irrevogavelmente e irretroatamente de todo e qualquer direito, benefício e ou vantagem que eventualmente poderiam ter requerido.

14) DA ENTREGA DOS BENS:

A carta de arrematação do bem imóvel, com respectivo mandado de imissão na posse, ou mandado de entrega quando se tratar de bem móvel, serão expedidos em favor do arrematante após a comprovação dos pagamentos que se fazem descritos no auto de arrematação, sendo que em caso de arrematação parcelada, também após a comprovação do pagamento da entrada e do pagamento das parcelas vencidas, bem como a comissão da leiloeira e das taxas de despesas mediante a apresentação dos documentos que comprovem a condição de arrematante e transcorrido o prazo recursal. Caso haja interposição de recurso, fica facultado ao arrematante, no prazo de 5 (cinco) dias, desistir da arrematação do bem leiloado, oportunidade em que será devolvido o valor depositado inicialmente a título de pagamento do bem e comissão da leiloeira.

14.1 Não sendo o caso de desistência, a carta de arrematação será expedida após o julgamento do recurso interposto. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à justiça e/ou a leiloeira quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes a retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados.

14.2 Será ainda a atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão. Os bens móveis penhorados poderão ter sido removidos para depósito particular e as custas referentes à remoção, avaliação, guarda e conservação do(s) mesmo(s), bem como outras despesas relacionadas ao processo, serão descontadas na prestação de contas do leilão realizado, deduzindo-se do produto da alienação judicial.



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

15) DA MANUTENÇÃO DO BEM EM EXPOSIÇÃO NO SITE E DA ACEITAÇÃO DE PROPOSTA DE ARREMATACÃO

Quanto aos **BENS NÃO ARREMATADOS**, esta leiloeira, manterá pelo princípio da economicidade processual e no intuito de evitar o retrabalho jurídico, que os mesmos sejam mantidos no site www.rapidaovende.com.br nas mesmas condições descritas no edital afim de que possam receber propostas no prazo de 90 (noventa) dias, pelo valor da avaliação, ficando facultado as partes requererem a exclusão do bem exposto no site realizador do Leilão por meio de petição ao Magistrado.

- a. No caso do recebimento de propostas, as referidas acolhidas nas condições previstas neste Edital, serão levadas a apreciação do magistrado para que seja decidido a aceitação ou recusa do que proposto for.
- b. Em sendo a Proposta aceita pelo Magistrado, a mesma poderá ser entendida como Auto de Arrematação e surtirá a partir dali seus efeitos legais.

16) DA CLASSIFICAÇÃO DO SEGUNDO COLOCADO E SUCESSIVOS:

Ocorrerá exclusivamente em caso de descumprimento por parte do arrematante do que lhe é imposto no art. 903 do CPC, ficando o descumpridor passivo das punições previstas em lei. Logo, esta(e) leiloeira(o) procederá com a lavratura do auto arrematação do segundo colocado classificado e assim sucessivamente até a devida satisfação do crédito ao Exequente.

17) DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Os bens poderão ser reavaliados e a dívida exequida atualizada até a data do primeiro leilão, sofrendo alteração em seus valores, os quais serão informados pela leiloeira, ora nomeada, no ato do leilão.

- a. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à justiça estadual, a leiloeira ou sua equipe, quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos e qualquer outra intervenção.
- b. Eventuais dívidas a título de impostos, taxas, multas, etc, vencidas até a data da arrematação **não são de responsabilidade do arrematante e sim do anterior proprietário, sendo que tais dívidas sub-rogam-se no preço da arrematação** (parágrafo único do art. 130 do CTN).
- c. Caso o valor da arrematação seja inferior ao dos débitos incidentes sobre o bem, caberá ao exequente promover a execução de seu crédito em face do devedor, valendo-se dos privilégios e das prerrogativas de que possui.
- d. O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: a) se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; b) se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

previstas no § 1º do art. 903 do CPC; c) uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903 do CPC, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação, nos termos do § 5º do mencionado artigo; quem der causa deverá responsabilizar-se pela devolução da comissão da leiloeira.

- e. Se houver desistência após a arrematação, será aplicada ao arrematante multa de 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor do lance, em favor do autor da ação, salvo nos casos previstos no art. 903 §5º do CPC.
- f. Caso o arrematante ou seu fiador não pague o preço no prazo estabelecido, ser-lhe-á imposto em favor do exequente, a perda da caução eventualmente prestada, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC). A comissão paga a(o) leiloeira(o) e ou qualquer taxa recolhida não serão devolvidas.
- g. Havendo leilão positivo a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da leiloeira e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º do CPC) e, ainda, após o decurso de todos os prazos legais e a comprovação do pagamento do imposto de Transmissão de Bens e Imóveis – ITBI.
- h. A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 901, §2º do CPC).
- i. Havendo leilão positivo a carta de arrematação do bem móvel, com o respectivo mandado de entrega, serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da(o) leiloeira(o) e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º do CPC) e, ainda, após o decurso de todos os prazos legais.
- j. A carta de arrematação conterà a descrição do bem móvel, com remissão à suas características ou individualização dos dados do bem arrematado, a cópia do auto de arrematação.
- k. Considerar-se-á preço vil para os fins dispostos no artigo 891 do CPC o lance que ofertar valor inferior ao Previsto neste Edital.
- l. O(s) executado(s) e respectivos cônjuges, ser casados forem, e/ou na pessoa de seu representante legal, bem como eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; comprador/vendedor ficarão intimados sobre as datas designadas para o leilão por meio do respectivo edital, se porventura não forem encontrados para intimação pessoal, bem como para os efeitos do artigo 889, inciso I, do CPC, e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do CPC.
- m. Ficam todos cientes de que aquele que tentar impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito a



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, sem prejuízo da reparação do dano na esfera cível, nos termos do artigo 186 do Código Civil. Ficarão responsáveis por todas as despesas da leiloeira caso o leilão não tenha acontecido e caso tenha acontecido, pela comissão de 5% (cinco por cento) devido à leiloeira.

- n. Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão a arrematação de determinado lote por não atendimento pelo arrematante de requisitos necessários, será facultada ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou e caso não aceite, será facultado nas mesmas condições a aceitação ao terceiro lançador e assim sucessivamente será convocado o próximo licitante até a devida satisfação do crédito do exequente.
- o. A(o) leiloeira(o), o executado e o exequente, não terão qualquer responsabilidade por vícios ou problemas omissos no laudo de avaliação.
- p. Lances oferecidos via **INTERNET** não garantem direitos ao participante. Em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, como, por exemplo, problemas na conexão de internet, quedas da rede de energia elétrica, mau funcionamento do computador, incompatibilidade de software etc, o interessado assume os riscos emanados de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior ao leiloeiro ou sua equipe.
- q. Não deixe seu lance para os últimos segundos e ou minutos. O sistema de internet possui índice elevado de latência o que foge ao controle do usuário ao tempo de envio e do recebimento das informações aos servidores de rede. A(o) Leiloeira(o) e sua equipe não se responsabilizam por qualquer situação ou delay (atraso) que acarrete o não recebimento em tempo de qualquer lance e ou comando enviado pelo usuário.
- r. Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sendo o Usuário o único e exclusivo responsável pelos valores lançados em seu nome e que em hipótese alguma serão cancelados e ou revogados pela(o) leiloeira(o).

18) DAS INTIMAÇÕES:

Ficam desde logo intimados o(a) **EXECUTADO(A): MAXIMU'S PARTICIPAÇÕES S.A.**, através de seus Advogados devidamente constituído nos autos **Dr.(a)(s): SANDRO HENRIQUE ARMANDO OAB/SP128510, IBANOR ANTONIO DE OLIVEIRA OAB/TO00128B, CARLOS RENATO RODRIGUES SANCHES OAB/SP168655 E HENRIQUE ROCHA ARMANDO OAB/TO010167**, seu cônjuge, a credora hipotecária, o fiel depositário do bem, e ainda, os eventuais: herdeiros e seus respectivos cônjuges, coproprietários; proprietário do terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de Direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada: promitente comprador/vendedor, se porventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; das datas do leilão constantes neste edital, bem como para todos os efeitos do artigo 889 do CPC e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir à execução, consoante o disposto nos artigos 826 e 902 do CPC. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903,



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO TOCANTINS
1ª VARA CÍVEL, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
AV. RIO GRANDE DO NORTE, S/N ENTRE AS RUAS 3 E 4
CEP: 77410-080 - TEL: (63) 3311-2850
GURUPI – TO.

§2º, do CPC). Bem como o(a) **EXEQUENTES: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SQUADRO, ALEX HENNEMANN.**, através de seu Advogado devidamente constituído nos autos **Dr.(a)(s): ALEX HENNEMANN OAB/TO002138.** E para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da lei. Dado e passado nesta cidade e comarca de Gurupi, Estado do Tocantins.

Gurupi/TO, 20 de junho de 2024.

FERNANDA LIMA MASCARENHAS
Leiloeira Pública Oficial
Jucetins nº 2020.10.0023