

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Balsas/MA

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR e de intimação **do executado e depositário HENRIQUE ROBERTO NOLTE**, inscrito no CPF/MF sob nº 918.157.623-49; **bem como seu cônjuge, se casado for.**

O **Dr. Haniel Sóstenis Rodrigues da Silva**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Balsas/MA, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Alienação particular do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que **YARA BRASIL FERTILIZANTES S/A (credor hipotecário)** move em face de **HENRIQUE ROBERTO NOLTE - Processo nº 0000952-67.2008.8.10.0026**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail visitacao@megaleiloes.com.br, cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados.

DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, a **Alienação particular** terá início no **dia 21/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 21/10/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844, com endereço profissional na Alameda Santos nº 787, Cj 132 - Jardim Paulista, São Paulo/SP.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - Na **Alienação particular**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. A alienação será formalizada por termo nos autos da execução.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento da alienação particular através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado através de depósito judicial de 50% do preço acima estipulado, mais quatro parcelas iguais, mensais e consecutivas, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC) que serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, ouvidas as partes (art. 240, §2º NSCGJ). A apresentação de proposta não suspende a alienação particular (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

OBS: Nos termos do art. 242, X da NSCGJ, a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; A proposta será garantida por caução idônea por hipoteca do próprio bem. (Art. 895, § 1º, 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições da Alienação particular estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de alienação particular nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 1.216 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LORETO/MA - IMÓVEL: Imóvel rural denominado Lote 115, Gleba Buritirana, com a área de 190,8769 ha (cento e noventa hectares, oitenta e sete ares e sessenta e nove centiares), Município de Loreto-MA, perímetro (m): 6.683,78. Descrição do perímetro: partindo do ponto P-01, localizado na margem direita do Rio Itapecuru, com coordenadas planas UTM 975.794,77 e 9.254.151,94, segue limitando com terras de Edgar Fernandes, segue com azimute 165º27'56" e distância de 2.528,39 metros encontrando o ponto P-02; deste segue limitando com terras remanescentes da Gleba Itapecuru, até o ponto P-03, com o azimute 70º01'39" e distância 658,18 metros; do ponto P-03 ao ponto P-04, localizado na margem direita do Rio Itapecuru, ainda limitando com área remanescente da Gleba Itapecuru, toma-se o azimute de 348º33'13" e distância de 2.665,25 metros; do ponto P-04 ao ponto de partida P-01, segue em limite natural pela margem direita do Rio Itapecuru, à montante, percorrendo uma distância de 831,96 metros, fechando assim o polígono aqui descrito. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a FERTIMAR – FERTILIZANTES DO MARANHÃO S/A (sucessora YARA BRASIL FERTILIZANTES S/A).

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para junho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Balsas, 28 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Haniel Sóstenis Rodrigues da Silva
Juiz de Direito