1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE DESCALVADO/SP

O **Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro da Comarca de Descalvado/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0002492-34.2004.8.26.0160 (784/04) – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);

Executados:

- **FRIGORÍFICO FRIGOBEM LTDA,** CNPJ: 03.356.791/0001-85, na pessoa do seu representante legal;
- **JOSE ANTONIO GARCIA BENVENGA,** CPF: 053.622.028-04;
- **CARLOS MARCELO BENVENGA,** CPF: 165.015.638-36**;**

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE DESCALVADO/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **1ª VARA DA COMARCA DE DESCALVADO/SP,** autos nº 0002493-19.2004.8.26.0160 (785/04);
- **2ª VARA DA COMARCA DE DESCALVADO/SP,** autos nº 0002484-57.2004.8.26.0160 (693/04);
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ORLÂNDIA/SP,** autos n. 0006002-36.2003.8.26.0404/02;
- **MARISA POLATTO ULBRICHT BENVENGA,** CPF: N/C;

1º Leilão

Início em **04/11/2025**, às **11:30hs**, e término em **07/11/2025,** às **11:30hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 284.061,88; LOTE 2 - R$ 113.624,75; LOTE 3 - R$ 454.499,01; LOTE 4 - R$ 113.624,75; LOTE 5 - R$ 170.437,13, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/11/2025** às **11:31hs**, e término em **27/11/2025** às **11:30hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 170.437,12; LOTE 2 - R$ 68.174,85; LOTE 3 - R$ 272.699,40; LOTE 4 - R$ 68.174,85; LOTE 5 - R$ 102.262,27, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

LOTE 1 - UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA, COM 51,255 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, SOB Nº 386, SITUADO NA RUA BRASÍLIA (AV.07), E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSISTENTE DO LOTE Nº 03, DA QUADRA B.1, DA PLANTA DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO Nº 0032, DO CADASTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL, COM A ÁREA TOTAL DE 279,40 METROS QUADRADOS, DO CONJUNTO HABITACIONAL "NOSSO TETO", LOCALIZADO NO "JARDIM ALBERTINA", DESTA CIDADE DE DESCALVADO, contendo as seguintes medidas e confrontações: estando de frente para o lote, 10,00 metros de frente para o alinhamento da Rua F; 27,86 metros pelo lado direito, confrontando com o lote nº 02; 28,02 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 04 e, 10,00 metros pelos fundos, confrontando com propriedade de Paulo Casati;

Consta do laudo de avaliação (fls. 479/572, 872/877 e 967/969): Rua F, nº 386, lote nº 3; da quadra B1 da planta do projeto de construção nº 0032, do cadastro da Prefeitura municipal com área total de 279,40 metros quadrados.

Matrícula: 5.144 do Cartório do Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/170 dos autos, bem como no **R.22** da matrícula. Consta, no **R. 12, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 13, HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 14,**

HIPOTECA, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 15 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 17, HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 18, HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 19, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 20, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 21, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP. Consta, fls. 1.131/1.132, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0006002-36.2003.8.26.0404/02, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Orlândia/SP.

CONTRIBUINTE: 01-06-026-0032-001 (AV.08); Em pesquisa realizada em 27/08/2025, **não constam débitos fiscais,** conforme certidão negativa expedida pela Municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** José Antonio Garcia Benvenga e Carlos Marcelo Benvenga.

Avaliação: R$ 250.000,00 em novembro de 2022.

LOTE 2 - <u>O LOTE INDICADO PELO Nº 06 (SEIS), DA QUADRA "A", QUE POSSUI UMA ÁREA DE 275,00 METROS QUADRADOS</u> dentro das seguintes medidas e confrontações: 11,00 metros de frente para a rua cônego manoel alves, por 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem olha o imóvel do meio da rua com o lote nº 07; do lado esquerdo com o lote nº 05; e, nos fundos, com o lote nº 08.

Consta do laudo de avaliação (fls. 479/572, 872/877 e 967/969): Terreno sem benfeitorias, 275,00 metros quadrados (matrícula 5.919), Rua Cônego Manoel Alves, lote indicado pelo nº 06.

Matrícula: 5.919 do Cartório do Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/170 dos autos, bem como na **AV.19** da matrícula. Consta, no **R. 09, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 10, HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 11, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 12, HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 14 HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 15 HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 16, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 17, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 18, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP Consta, fls. 1.131/1.132 , **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0006002-36.2003.8.26.0404/02, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Orlândia/SP.

CONTRIBUINTE: 01.05.039.0250.001 **(AV.05);** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação junto ao órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** José Antonio Garcia Benvenga e Carlos Marcelo Benvenga.

Avaliação: R$ 100.000,00 em novembro de 2022.

LOTE 3 - <u>UM TERRENO, CONTENDO DUAS CASAS, GEMINADAS, COM FRENTE PARA AVENIDA PIO XII, INDICADAS PELOS NºS 385 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO), E 397 (TREZENTOS E NOVENTA E SETE), NA ESQUINA COM A RUA RICARDO GARBIN, NESTA CIDADE DE DESCALVADO-SP</u>, medindo, o terreno, 12,00ms (doze metros) de frente, ou seja, na face da primeira via pública; 11,00ms (onze metros), em curva, na esquina e mais 17,00ms (dezessete metros), em reta, na face da segunda via pública, no sentido da frente aos fundos. 24,00ms (vinte e quatro metros), também da frente aos fundos, na outra face, dividindo com propriedades de Orlando Gallo, José Alves Pinto, e outro; e 19,00ms (dezenove metros), na face dos fundos, dividindo com terreno remanescente, no domínio de Sebastião Chiaretti, totalizando, assim, a área de 445,50 m² (quatrocentos e quarenta e cinco metros e trinta e quatro centímetros quadrados), com 130,34m² (cento e trinta metros e trinta e quatro centímetros quadrados), de área construída.

Consta do laudo de avaliação (fls. 479/572, 872/877 e 967/969): Localizado na Av. Pio XII medindo 288 m2 e 2 casas geminadas de 65 m2 cada.

Matrícula: 9.548 do Cartório do Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/170 dos autos, bem como na **AV.16** da matrícula. Consta, no R. 06, **HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 07, HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 08, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 09 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 11, HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 12, HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 13, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 14, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 15, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP. Consta, fls. 1.131/1.132 , **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0006002-36.2003.8.26.0404/02, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Orlândia/SP.

CONTRIBUINTE: 01.05.089.0056.001; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** José Antonio Garcia Benvenga e Carlos Marcelo Benvenga.

Avaliação: R$ 400.000,00 em novembro de 2022.

LOTE 4 - <u>UM TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM FRENTE PARA A AVENIDA DAS FLORES, LADO ESQUERDO, SENTIDO CIDADE-BAIRRO,</u> medindo 21,34ms (vinte e um metros e trinta e quatro centímetros) nessa face; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), da frente aos fundos, na lateral esquerda de quem o olha da via pública, onde confronta com propriedade de Carlos Alberto Benvenga e José Antonio Garcia Benvenga; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), também da frente aos fundos, na outra lateral, dividindo com propriedade de Luiz Carlos Massola, e 21,29ms (vinte e um metros e vinte e nove centímetros), na face dos fundos, dividindo com propriedade de Sebastião Chiaratti, encerrando, assim, a área de 540,25m² (quinhentos e quarenta metros e vinte e cinco centímetros quadrados).

Matrícula: 10.040 do Cartório do Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/170 dos autos, bem como no **R.15** da matrícula. Consta, no **R. 06**, **HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 07, HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 08, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 09 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 11, HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 12, HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 13, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 14, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 15, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP. Consta, fls. 1.131/1.132 , **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0006002-36.2003.8.26.0404/02, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Orlândia/SP.

CONTRIBUINTE: 01.07.001.0101.001 **(AV.02);** Em pesquisa realizada em 27/08/2025, **não constam débitos fiscais,** conforme certidão negativa expedida pela Municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** José Antonio Garcia Benvenga e Carlos Marcelo Benvenga.

Avaliação: R$ 100.000,00 em novembro de 2022.

LOTE 5 - <u>UM TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM FRENTE PARA A AVENIDA DAS FLORES, LADO ESQUERDO, SENTIDO CIDADE-BAIRRO,</u> medindo 22,46ms (vinte e dois metros e quarenta e seis centímetros), nessa face; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), da frente aos fundos na lateral direita de quem o olha da via pública, onde confronta com propriedade de Carlos Alberto Benvenga e outro; 25,50ms (vinte e cinco

metros e cinquenta centímetros), também da frente aos fundos, na outra lateral, dividindo com propriedade de Sebastião Chiaratti; e, 22,46 (vinte e dois metros e quarenta e seis centímetros), na face aos fundos, dividindo também com propriedade de Sebastião Chiaratti, encerrando, assim, a área de 572,73 m² (quinhentos e setenta e dois metros e setenta e três centímetros quadrados).

Matrícula: 10.114 do Cartório do Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/170 dos autos, bem como na **AV.15** da matrícula. Consta, no **R. 05, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 06**, **HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 07, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 08, HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 10 HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 11, HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 12, HIPOTECA**, de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 13, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R. 14, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP. Consta, fls. 1.131/1.132 , **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0006002-36.2003.8.26.0404/02, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Orlândia/SP.

CONTRIBUINTE: 01.07.001.0123.001 **(AV.01);** Em pesquisa realizada em 27/08/2025, **não constam débitos fiscais,** conforme certidão negativa expedida pela Municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** José Antonio Garcia Benvenga e Carlos Marcelo Benvenga.

Avaliação: R$ 150.000,00 em novembro de 2022.

Débito da ação: R$ 988.823,26, em junho de 2017, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

À vista Parcelado Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance

deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário.**

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido elas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____ , diretor(a), conferi.

Descalvado/SP, 07 de outubro de 2025.

Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo,

Juiz de Direito