

1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE DESCALVADO/SP

O **Dr. Wilton Gonçalves Garcia Filho**, 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;**
- **AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO - ANM;**
- **MINISTÉRIO DE MINAS E ENERGIA;**
- **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 **07/10/2025**, às **16:15hs**, e término em **10/10/2025**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 6.240.818.668,24; LOTE 2 - R\$ 284.061,88; LOTE 3 - R\$ 113.624,75; LOTE 4 - R\$ 454.499,01; LOTE 5 - R\$ 113.624,75; LOTE 6 - 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 **10/10/2025** às **16:16hs**, e término em **31/10/2025** às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 3.744.491.200,94; LOTE 2 - R\$ 170.437,12; LOTE 3 - R\$ 68.174,85; LOTE 4 - R\$ 272.699,40; LOTE 5 - R\$ 68.174,85; LOTE 6 - R\$ 102.262,27, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

LOTE 1 – O IMÓVEL RURAL DENOMINADO “FAZENDA SÃO CARLOS”, LOCALIZADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE DESCALVADO-SP, SEM BENFEITORIAS, CONTENDO A ÁREA DE 140,6101 HECTARES, DESCRITO E CARACTERIZADO DENTRO DO SEGUINTE PERÍMETRO, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AEX-M-1649, de coordenadas N 7.581.492,78m e E 226.077,25m; Vértice formado pela Área aqui descrita, pela Gleba A da matrícula 12.027 da Fazenda São Carlos, e ainda pelo Horto Florestal Bom Retiro, propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA), matrícula nº 11.793, deste por cerca, segue confrontando com o Horto Florestal Bom Retiro, propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA), matrícula nº 11.793, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°37'43" e 1.126,31m até o vértice AEX-M-1650, de coordenadas N 7.581.362,77m e E 227.196,03m; 120°46'03" e 112,78m até o vértice AEX-M-1651, de coordenadas N 7.581.305,08m e E 227.292,94m; 99°02'38" e 421,12m até o vértice AEX-M-1652, de coordenadas N 7.581.238,88m e E 227.708,82m; 49°59'42" e 24,01m até o vértice AEX-M-1653, de coordenadas N 7.581.254,32m e E 227.727,22m; deste por cerca, segue confrontando com a Estância Novo Horizonte propriedade de Mario Luiz Carlino da Costa matrícula nº 12.481, com os seguintes azimutes e distâncias: 163°03'12" e 150,23m até o vértice AEX-M-1654, de coordenadas N 7.581,110m61m e E 227.771,01m; 169°24'51" e 25,05m até o vértice AEX-M-1655, de coordenadas N 7.581.086,26m e E 227.776,89m; 169°48'57" e 79,58m até o

vértice AEX-M-1656, de coordenadas N 7.581.007,94m e E 227,790,96m; deste por cerca, segue confrontando com a Gleba B da Fazenda São Domingos propriedade de Florinda Versolato Polato, matrícula nº 15.989, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°39'32" e 649,68m até o vértice AEX-M-1657, de coordenadas N 7.580.954,94m e E 227.449,97m; deste por cerca, segue confrontando com a Gleba A da Fazenda São Domingos propriedade de Silvana Scodro de França matrícula nº 15.988, com os seguintes azimutes e distâncias: 294°25'45" e 49,58m até o vértice AEX-M-1658, de coordenadas N 7.580.475,45m e E 227.404,83m; 254°06'54" e 4,03m até o vértice AEX-M-4659, de coordenadas N 7.580.474,34m e E 227.400,95m; 238°54'20" e 165,39m até o vértice AEX-M-1660, de coordenadas N 7.580.388,92m e E 227.259,32m, 331°24'02' e 143,47m até o vértice AEX-M-1661, de coordenadas N 7.580.514,89m e E 227.190,64m; 238°55'42" e 49,87m até o vértice AEX-M-1662, de coordenadas N 7.580.489,15m e E 227.147,93m, 244°42'35" e 14,49m até o vértice AEX-M-1663, de coordenadas N 7.580.482,96m e E 227,134,82m; 246°31'49" e 31,11m até o vértice AEX-M-1664, de coordenadas N 7.580.470,57m e E 227.106,29m; 225°37'46" e 12,62 m até o vértice AEX-M-1665, de coordenadas N 7.580 461,75m e E 227,097,27m, 217°50'26" e 25,75 m até o vértice AEX-M-1666, de coordenadas N 7580.441,41m e E 227.081,47m; 204°54'37" e 67,33m até o vértice AEX-M-1667, de coordenadas N 7580.380,34m e E 227.053,11m; 212°57'04" e 109,19m até o vértice AEX-M-1668, de coordenadas N 7.580.288,72m e E 226,993,72m; 304°31'09" e 246,00 m até o vértice AEX-M-1669, de coordenadas 7.580.428,12m e E 226,791,03m; 25°44'09" e 13,20 m até o vértice AEX-M-1670, de coordenadas N 7.580.440,01m e E 226,796,76m; 303°47'43" e 202,82m até o vértice AEX-M-1671, de coordenadas N 7.580.0552,82m e E 226.628,21m; deste por uma linha imaginária, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, matrícula nº 5.827, com os seguintes azimutes e distâncias: 290°01'25" e 401,39 m até o vértice AEX-V-0105, de coordenadas N 7.580.690,26m e E 226.251,08m; 291°11'25" e 314,74 m até o vértice AEX-V-0070, de coordenadas N 7.580.804,03m e E 225.957,62m; deste, por uma linha imaginária, segue confrontando com a Gleba A da matrícula nº 12.017, da Fazenda São Carlos, com os seguintes azimutes e distâncias: 26°36'06" e 93,14 m até o vértice AEX-V-0069, de coordenadas N 7.580.887,31m e E 225.999,33m; 40°24'16" e 338,76 m até o vértice AEX-V-0068, de coordenadas N 7.581.145,27m e E 226.218,91m; 293°17'59" e 230,94 m até o vértice AEX-V-0067, de coordenadas N 7.581.236,61m e E 226.006,80m; 329°04'37" e 78,98 m até o vértice AEX-V-0066, de coordenadas N 7.581.304,36m e E 225.966,22m; 25°42'36" e 131,35 m até o vértice AEX-V-0065, de coordenadas N 7.581.422,71m e E 226.023,20m; 37°38'42" e 88,49 m até o vértice AEX-M-1649, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Consta do laudo de avaliação (fls. 479/572, 872/877 e 967/969): A fazenda São Carlos, objeto da Ação, está localizada no município de Descalvado/SP, Estrada Municipal Guilherme Scatena, Km 6. A propriedade possui aspectos físicos significativos, tais como o seu tipo de

solo que se predomina pelo tipo Arenoso, onde sua ocupação em maior parte é a da cultura de cana de açúcar e construções de Granjas de criação de suínos para abate. O clima é propício para todas as culturas anuais e perenes com índices médios de chuvas que variam entre 1.200 mm a 1.800 mm anuais. Os recursos hídricos são abundantes na propriedade, possuindo 2 (duas) minas de alto potencial, podendo ser usados para processos que beneficiam a atividade do produtor, tais como irrigação e abastecimentos de caixas de água para uso em geral. À propriedade está completamente com sua infraestrutura totalmente instalada e completa, disponibilizando de energia elétrica, rede de telefonia, sistema viário e a sua praticabilidade durante o calendário agrícola. Possuindo ainda todos os requisitos técnicos que a lei 12.651 exige, tais como APP (Área de Proteção Permanente) e RL (Reserva Legal), estando nessa parte ambiental toda licenciada e legalizada. Há na Fazenda: **Casa**, 100 m², laje, 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, cerca tipo alambrado; **Granja de Suíno – Geração**: Medindo 80 x 13,60 m, telhado em estrutura metálica e telhas galvanizadas, paredes laterais em blocos com 1 metro de altura com cortina aviária, bomba d'água trifásica de 1 cv., 528 gaiolas para fêmeas gestantes, rede de esgoto embutida via subsolo, solo metálico com capacidade de 10 mil Kg; **Casa** medindo 70,00m² com 3 dormitórios, cozinha, sala, área de serviço e 1 banheiro; Laboratório para coleta de sêmen, medindo 15 x 8 m², com 3 salas, pias em granito e madeira e laje; **Granja de suíno – geração** com 212 baias para fêmeas gestantes, medindo 90x X 11X, 1 silo de ração com capacidade de 4 toneladas, piso em concreto com galerias de esgoto embutida, rede elétrica e hidráulica completa, bomba de lavagem 3 c.v e 4 estágios, 14 ventiladores de 1,5m de diâmetro com chave elétrica acoplada; **Granja de suíno – estação**, com 205 gaiolas gestantes, medindo 90 m x 11 m, 1 silo de ração com capacidade de 4 toneladas, telhado em madeira aparelhada com telhas de barro, paredes de alvenaria de 1,5 m de altura, piso em concreto com galerias de esgoto embutida, rede elétrica e hidráulica completa, bomba de lavagem elétrica 3 c.v. e 4 estágios, 14 ventiladores de 1,5 m de diâmetro com chave elétrica acoplada (Não automática); **Creche Suína**, com 14 salas medindo 7,5 m x 10 m, baias suspensas do chão, piso em alvenaria, rede de esgoto embutida no subsolo, parede de alvenaria de 2 m de altura, telhado de madeira aparelhada com telhas de barro, elétrica e hidráulica completa, 2 bombas de lavagem de 3 cv cada e 4 estágios com chave acoplada (não automática), 1 silo de ração com capacidade de 4 toneladas, 1 silo de ração com capacidade de 1,5 toneladas, 1 silo de ração com capacidade de 6 toneladas; **Maternidade Suína**, medindo 36 x 9m, 7 salas, totalizando 192 gaiolas, estrutura metálica e telhado em telhas galvanizadas, piso em alvenaria e blocos de polietileno 14 ventiladores de 1,5 m de diâmetro, parede de alvenaria de 1,10 m de altura, pé direito de 3m, cortina aviária envelopada, 1 silo de ração com capacidade de 5 toneladas; **Refeitório**, medindo 50 m², estrutura em alvenaria forro em PVC, madeira aparelhada e telha de barro, elétrica e hidráulica completa; **Granja de Suíno Coletivo** medindo 40 m x 12 m, 26 baias de alvenaria de 1,5 m de altura, 6 ventiladores de 1,5 m de diâmetro, telhado de madeira

aparelhada e telha de barro, linha de alimentação automática com silo de ração acoplado de 10 toneladas, elétrica e hidráulica completo, rede de esgoto embutida no subsolo, bomba de lavagem de 3 c.v. e 4 estágios, e dois silos de 4 toneladas cada; **Granja de recria**, medindo 63 x 13 m, 32 baias de alvenaria de 1,5 m de altura e fechamento em tela tipo alambrado, telhado em madeira aparelhada com telhas de barro, elétrica e hidráulica completa 1 bomba de lavagem de 3 c.v. e 4 estágios, 32 comedouros automáticos acoplados ao silo de ração de 6 toneladas e 1 solo de ração de 4 toneladas, elétrica e hidráulica completa, piso de concreto, fechamento em cortina aviária; **Granja de Recria de Suínos**, 16 baias de alvenaria de 1,5 m de altura e fechamento em tela tipo alambrado, medindo 40 m x 13 m, silo de ração com capacidade de 6 toneladas, 16 comedouros automáticos, elétrica e hidráulica completa 1 bomba de lavagem de 3 c.v. e 4 estágios, piso de concreto, elétrica e hidráulica completo; **Granja de Recria de Suínos**, medindo 27 m x 7,90 m, 10 baias em alvenaria com paredes de 1,5 m de altura, telhado com madeira aparelhada e telhas de cerâmicas, comedouros automáticos, silo de ração com capacidade de 4 toneladas, cortina aviária envelopada, rede de esgoto embutido no subsolo; **Granja de engorda suína**, medindo 72mx 14m, 26 baias em alvenaria com paredes de 1,5 m de altura, 2 coxos automáticos por baias, elétrica e hidráulica completo, cortina aviária, rede de esgoto embutida no subsolo; **Granja de terminação suína**, medindo 72m x 14x, 26 baias em alvenaria com paredes de 1,5m de altura, 2 coxos automáticos por baias, elétrica e hidráulica completa, cortina aviária, rede de esgoto embutida no subsolo; **Embarcador de suínos**, medindo 200m², todo em alvenaria com paredes de 1m de altura, repartição em estrutura metálica, rampa do embarcador com regulagem de altura para carregar carreta de 2 andares; **Creche Suína**, medindo 19,5 m x 13,4 m, 12 baias de creche para suínos, 60 cochos automáticos, paredes em alvenaria de 1,30 m de altura, cortina aviária envelopada, telhado em estrutura metálica e telhas de amianto, elétrica e hidráulica completas, rede de esgoto embutida no subsolo, 2 silos de 4 toneladas cada; **Casa**. Com 100 m², laje, 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, cerca tipo alambrado, telhado em madeira aparelhada com telhas de cerâmica, acabamentos no banheiro e cozinha em revestimento, área de serviço; **Casa**, 100 m², laje, 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, cerca tipo alambrado, telhado em madeira aparelhada com telhas de cerâmica, acabamentos no banheiro e cozinha em revestimento, área de serviço; **Casa**, casa em alvenaria de 100 m², telhado em madeira aparelhada e telha de cerâmica, 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, forro em PVC, elétrica e hidráulica completo; **Casa** para escritório, almoxarifado, refeitório e vestiário, medindo 200 m², laje inclinada com 2 águas, banheiro, elétrica e hidráulica completo, 2 câmaras frias com compreensão acoplado. Em vistoria realizada *in locu*, na propriedade denominada Fazenda São Carlos, foi constatado através de requerimentos e outros documentos importantes, **o levantamento de uma Mineração, ou seja, uma área dentro da Fazenda São Carlos, objeto da ação, que está sendo pesquisada afins de poder desfrutar de seus recursos naturais presentes nesse local. São 2 (duas)**

áreas, uma contendo 44,6 há e outra contendo 37,18 há, com suas respectivas amostras laboratoriais que estão anexadas nos Autos. Devido as especificações, usos e Q preços, os produtores e consumidores de areia destinada ao uso como agregado na construção civil diferem com uma margem significativa daqueles de areia industrial. As areias para construção são usadas por suas propriedades físicas, enquanto as areais industriais são valorizadas por suas propriedades físico-químicas. As areias industriais apresentam melhores preços de 3 a 5 vezes mais comparado com areias de construção. Por essas razões os dois tipos são abordadas separadamente. Possivelmente nenhum outro mineral tenha um uso tão aproveitável quanto a areia de Quartzo, apresentando dureza e resistências a altas temperaturas e ações químicas. Segundo a ENGEPLUS CONSULTORIAS E PROJETOS AMBIENTAIS os materiais encontrados na Fazenda São Carlos são de qualidade superior ao nacional. Para mais detalhes, estará abaixo informado o usos das areias encontradas e suas funções. As areais industriais recebem suas denominações em função de suas aplicações na indústrias, determinadas pelas suas características e propriedades, tais como teor de sílica, pureza, composição química, teor de óxidos de ferro, álcalis, matéria orgânica, perda ao fogo, umidade, distribuição granulométrica, forma dos grãos e de argila. As principais especificações técnicas, químicas, para os diferentes usos industriais da areia referem-se aos teores de SiO₂, Fe₂O₃, Al₂O₃, MnO, CaoO, TiO₂ e ZrO₂. A areia para argamassa é incorporada nas estatísticas do DNPM como areia industrial. A produção de areia para argamassa cresceu consideravelmente nas últimas décadas em função do aumento da demanda do setor de construção civil e poderá ser considerado subproduto dos depósitos da fazenda São Carlos. As áreas 1 e 2 delimitadas em mapa (anexo) são as mais favoráveis para as areias industriais para várias finalidades. As áreas de maior interesse e mais favoráveis de acordo com as análises laboratoriais apresentam as seguintes dimensões: Área 1 657233,0627 m² (profundidade analisada de 37 m) e área 2- 1.078.477,8874 m² (profundidade analisada de 18 m). Considerando que a área 1 apresenta 26 % de (S2) a 32 % (S4) de SiO₂ em 657.233,06 m² ou 65,72 há e que a área 2 apresenta de 16,8% de (S8) a 30 % (S9) de SiO₂ 1.078.477,89 m² ou 107,84 ha devendo, portanto, passar por processos dos beneficiamentos anteriormente citados.

Matrícula: 17.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP (matrícula anterior 1.641 do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/170 dos autos, bem como na **R.189** da matrícula 1.641. Consta, na **AV. 01, HIPOTECAS** registradas sob nº R.100, R. 102, R.115. R. 120, R. 124, R. 125, R. 137, R. 148, R. 149. R. 150, R. 151, R. 152, R. 153 e R. 179 em favor do Banco do Brasil S/A e **PENHORAS** registradas sob nºs R. 188 e R. 189 transportadas da matrícula 1.641 de Descalvado/SP. Consta, na **AV. 02, RESERVA LEGAL**, de 20,7588 has., equivalentes a 8,5780 alqs., identificada como Reserva 06. Consta, na **AV. 03, RESERVA**

LEGAL, de 7,2493 has., equivalentes a 2,9956 alqs, identificada como Reserva 07. Consta, na **AV. 04, RESERVA LEGAL COMPENSATÓRIA**, fazendo consignar que 1,9325 has., equivalentes a 0,7986 alqs., constitui Reserva Legal de Floresta identificada como Reserva 03, compensando a Reserva Florestal do imóvel de matrícula 17.428. Consta, na **AV. 05, RESERVA LEGAL COMPENSATÓRIA**, fazendo consignar que 0,6282 has., equivalentes a 0,2596 alqs., constitui Reserva Legal de Floresta, identificada como Reserva 04, compensará a Reserva Florestal do imóvel de matrícula 17.424. Consta, na **AV. 06, RESERVA LEGAL**, fazendo consignar que 0,411has., equivalentes a 0,1694 alqs., constitui Reserva Legal de Floresta identificada como Reserva 05. Consta, na **AV. 07, RESERVA LEGAL COMPENSATÓRIA**, fazendo consignar que 1,9464has., equivalente a 0,8043 alqs., do imóvel desta matrícula constitui Reserva Legal de Floresta identificada como Reserva 02 e compensará a Reserva Florestal do imóvel de matrícula 17.428. 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 Orlandia/SP. Consta dos autos, fls.1.186/1.240, **informação de que a Fazenda São Carlos possui Títulos Minerários devidamente registrados junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), em nome do executado, Sr. José Antonio Garcia Benvenga**. Os processos minerários e seus Alvarás de Pesquisa estão citados no laudo (Processos DNPM/SP 820.159/2012, 820.476/2015 e 820.477/2015). Consta também, fls. 1.194/1.196, que há licença de operação (Licença n. 73002213), com expressa autorização legal para extração de Areia pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, expedida em 21/08/2020, com vigência até 21/08/2025 (Processo n.73/00406/18). Consta que há licença de operação (Licença n. 7300312), fls. 1.254/1.256, com expressa autorização legal para extração de Areia pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, expedida em 22/04/2024, com vigência até 22/04/2029 (Processo n. 73/00223/22). Consta ainda que, pela Portaria nº 196/GSM, de 22 de novembro de 2019, atribuiu-se ao executado Concessão de Portaria de Lavra “para lavar Areia no Município de Descalvado, Estado de São Paulo”, numa área de 49,94 hectares, delimitada no referido documento de fls. 1.212/1.213 dos autos (Processo n. 48402.820159/2012). objeto do presente leilão limita-se à alienação judicial do imóvel rural matriculado sob nº **17.425** do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP (antiga matrícula nº 1.641), com sua área e benfeitorias nele existentes. As referências constantes nos autos acerca de **títulos minerários, alvarás de pesquisa, concessão de lavra outorgada pela ANM – Agência Nacional de Mineração, bem como licenças ambientais expedidas pela CETESB** possuem caráter meramente informativo, não integrando, por si só, o objeto da penhora e do leilão. Nos termos do **artigo 176, §1º, da Constituição Federal** e do **Código de Mineração (Decreto-Lei nº 227/1967, art. 55)**, os direitos minerários são autônomos em relação à propriedade do solo e sua cessão ou transferência **depende de anuência prévia e expressa da ANM**, mediante procedimento administrativo próprio. Do mesmo modo, as **licenças ambientais** (operações e autorizações de extração outorgadas

pela CETESB ou outros órgãos) são **personalíssimas** e não se transmitem automaticamente ao arrematante, que deverá requerer **novo licenciamento ou a transferência da titularidade**, conforme a legislação ambiental aplicável. Dessa forma, caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as providências necessárias para a **eventual regularização junto à ANM e aos órgãos ambientais**, quanto a qualquer responsabilidade quanto à validade, eficácia ou transferência de tais direitos.

CONTRIBUINTE n°: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação junto ao órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** José Antonio Garcia Benvença e Carlos Marcelo Benvença.

Avaliação: R\$ 5.497.061.000,60 em novembro de 2022.

LOTE 2 - 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 Orlandia/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 Benvenega e Carlos Marcelo Benvenega.

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

LOTE 3 - O LOTE INDICADO PELO Nº 06 (SEIS), DA QUADRA "A", QUE POSSUI UMA ÁREA DE 275,00 METROS QUADRADOS 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 Orlandia/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 Benvenega e Carlos Marcelo Benvenega.

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

LOTE 4 - UM TERRENO, CONTENDO DUAS CASAS, GEMINADAS, COM FRENTE PARA AVENIDA PIO XII, INDICADAS PELOS N°S 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, 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 (dezesete 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 Orlandia/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 5 - UM TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM FRENTE PARA A AVENIDA DAS FLORES, LADO ESQUERDO, SENTIDO CIDADE-BAIRRO, 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 6 - UM TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM FRENTE PARA A AVENIDA DAS FLORES, LADO ESQUERDO, SENTIDO CIDADE-BAIRRO, 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 Orlandia/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 Benvença e Carlos Marcelo Benvença.

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

Débito da ação: R\$ 988.823,26, em junho de 20147, 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.

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 pelas 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, 28 de agosto de 2025.

Dr. Wilton Gonçalves Garcia Filho,

Juiz de Direito