

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do requerido **FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA , NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL** (CNPJ: 54.964.457/0001-45), **credores UNIÃO** (CNPJ: 00.394.460/0220-30), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **LUIS MANO GARCIA** (CPF: 205.114.938-00), **LUIS EDUARDO SAAD** (CPF: 025.728.888-07), **JOSÉ GLAUCO SCARAMAL** (CPF: 221.227.128-05), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0000613-77.2020.8.26.0306**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO/SP**, requerida por **JOSÉ ROBERTO SAAD** (CPF: 098.293.878-01).

A Dra. ISABELA FALCOSKI LOUREIRO, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um imóvel rural com a área de 03,8995 hectares de terras situado na Fazenda Boa Vista dos Castilhos, com a denominação especial de CHACARA SÃO JERONIMO, deste município e comarca , contendo 04 casas de tijolos e telhas, uma tulha, um curral e demais pequenas benfeitorias, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-01, situado na margem esquerda do Ribeirão Cerradão, no limite com a Chácara São Jeronimo (matricula 23.958) de propriedade de Frigorífico José Bonifácio Ltda.: deste, segue confrontando com a CHÁCARA SÃO JERONIMO (matricula 23.958) de propriedade de FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA. - sucessor do Condomínio Frigorífico José Bonifácio Ltda. e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 152°30'01" e 521,99 m até o vértice V-02; deste, segue confrontando com a RUA XV DE NOVEMBRO. sentido, CENTRO a SANTA LUZIA, respeitando a largura de 15,00 metros - sucessora da Estrada de Santa Luzia, com os seguintes azimutes e distâncias: 238°02'47" e 75,92 m até o vértice V-03; deste, segue confrontando com a ESTÂNCIA PASARGADA (matricula 20.648) de propriedade de DAVID COSTA ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. - sucessores de Urme José da Costa e sua mulher, com os seguintes azimutes e distâncias: 332°30'01" e 509,90 m até o vértice V-04; deste, segue pela margem esquerda do RIBEIRÃO CERRADÃO, sentido montante, sendo que na outra margem situa-se IMÓVEL RURAL (matricula 35.732) de propriedade de ANTONIA APARECIDA BRASSOLOTI, seu marido LUIS BRASSOLOTI, VICTÓRIO CARUCI, sua mulher LEOSINA PEREIRA CRISTAL CARUCI, LAFAYETE CARUZI, sua mulher WAINE DEOLINDA BUZATO CARUZI, TERESA DE LOURDES CARUSSO CAVAGNA, seu marido SIDNEY CAVAGNA, SILVIO LAZARO CARUSO, sua mulher ANTONIA GUIMARÃES CARUSO, LUZIA CARUZI MARQUEZINI, JOANA CLELIA CARUSSI, FELIPE CARUSI FILHO, ANTONIO CAVACINI CARUSI e sua mulher MARIA IZABEL FERREIRA CARUSI - sucessores de Felipe Carusi, com os seguintes azimutes e distâncias: 51°10'56" e 35,17 m até o vértice V-05; 48°50'28" e 19,68 m até o vértice V-06; 46°14'06" e 23,01 m até o vértice V-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. O imóvel acha-se cadastrado junto ao INCRA sob nº 609.021.009.130-1, área total 11,5000 módulo rural 40,7407, nº de módulos rurais 0,27, módulo fiscal 30,0000, nº de módulos fiscais 0,3800, FMP. 2,00, conforme CCIR 2022, e NIRF sob nº 0.792.932-3, conforme ITR, exercício 2022. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 39.804 do 1ª CRI de JOSÉ BONIFÁCIO/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: sob o lote há as seguintes benfeitorias: Casa, poço semiartesiano, caixa de resíduos, represas de decantação de resíduos, Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação e Rede de distribuição de água.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 39804, conforme **20/06/2023**, , Proprietária: FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA, **Av.01(19/05/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Arrolamento de Bens, **Av.02(19/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de UNIÃO, Processo nº 0004099-62.2007.4.03.6106, 2ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.03(19/05/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade sobre o imóvel, proprietário FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA(COMBONFRIO COMPANHIA BONIFACIANA DE FRIOS, Processo nº 0005866-91.2014.4.03.6106, 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.04(19/05/2023)**, penhora

registrada na matrícula, Penhora em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Processo nº 6801-96.2014, Execução Fiscal de José Bonifácio, **Av.05(19/05/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade sobre o imóvel, proprietário FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA(COMBONFRIO COMPANHIA BONIFACIANA DE FRIOS, Processo nº 0006747-34.2015.4.03.6106, 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.06(19/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS MANO GARCIA, Processo nº 1003196-86.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.07(19/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS EDUARDO SAAD, Processo nº 1002918-85.2018.8.26.0306, 1ªVC/José Bonifácio, **Av.08(19/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.09(19/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOSÉ GLAUCO SCARAMAL, Processo nº 0001511-90.2020.8.26.0306, 1ªVC/José Bonifácio, **Av.10(19/05/2023)**, , Cadastro Ambiental Rural - SP.3525706-A830EF02.B894.4B2E.8398.E8FO.5561.AD12, **Av.11(06/06/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade sobre o imóvel, proprietário FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA(COMBONFRIO COMPANHIA BONIFACIANA DE FRIOS, Processo nº 1500004-59.2016.8.26.0306, Execução Fiscal ,.

OBS: OBS: Registro Anterior: matricula 1.286 INCRA sob nº 609.021.009.130-1.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.127.236,34 (abril/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Um imóvel com a área de 0,04,99 ha.e fr. (quatro ares, noventa e nove centiares e fração) de terras, contendo uma casa de tijolos, coberta de telhas, situado na Fazenda Boa Vista dos Castilhos, deste município e comarca, com a denominação especial de Chácara São Jeronimo, no comum de uma maior área de 5,91,00ha. de terras, que em sua totalidade divide-se com a Estrada Municipal José Bonifácio- Ubarana, Jeronimo Ponte e Aparecida do Carmo Faria e outras **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 1.903 do 1ª CRI de José Bonifácio/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: sob o lote há as seguintes benfeitorias: Casa, guarita, sala da balança, balança, parte do campo de futebol, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, rede de distribuição de água.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 1903, conforme **R.03(03/08/1994)**, , Proprietária: FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA, **Av.04(23/02/2010)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da FAZENDA NACIONAL, 1ª Vara de Execução Fiscal Jose Bonifácio, **Av.05(19/09/2013)**, , Arrolamento de bens do FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, **Av.06(17/12/2014)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da UNIÃO, Processo nº 0004099-62.2007.4.03.6106, 2ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.07(29/04/2015)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, Execução Fiscal de José Bonifácio, **Av.08(29/04/2015)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, Execução Fiscal de José Bonifácio, **Av.09(25/02/2016)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens do FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, Processo nº 0005866-91.2014.4.03.6106, 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.10(11/09/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Execução Fiscal de José Bonifácio, **Av.11(18/02/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens do FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, Processo nº 0006747-34.2015.4.03.6106, 5ª VFederal de São José dos Rio Preto, **Av.12(11/02/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS MANO GARCIA, Processo nº 1003196-86.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.13(11/09/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS EDUARDO SAAD, Processo nº 1002918-85.2018.8.26.0306, 1ªVC/José Bonifácio, **Av.14(28/10/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.15(10/03/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favro de JOSÉ GLAUCO SCARAMAL, Processo nº 0001511-90.2020.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.16(06/06/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens do FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, Processo nº 1500004-59.2016.8.26.0306, Execução Fiscal.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.529.818,97 (abril/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - IMÓVEL: Um imóvel rural, com área de 1,1085 hectares de terras, situado na Fazenda Boa Vista dos Castilhos, com denominação especial de "CHÁCARA SÃO JERONIMO", deste município e comarca, contendo uma

casa de tijolos e telhas e cercas de arame, centro da seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-01, situado na margem esquerda do Ribeirão Cerradão, no limite com a Chácara São Jerônimo (matrícula 20.444) de propriedade de Frigorífico José Bonifácio Ltda.; deste, segue confrontando com a CHÁCARA SÃO JERÔNIMO (matrícula 20.444) de propriedade de FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA. - sucessor de Prefeitura Municipal de José Bonifácio, com os seguintes azimutes e distâncias: 153°04'08" e 175,63 m até o vértice V-02; deste, segue confrontando com a CHÁCARA SÃO JERÔNIMO (matrícula 1.903) de propriedade de FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA. - sucessor de José Andrade, com os seguintes azimutes e distâncias: 153°04'08" e 120,01 m até o vértice V-03; 150°34'05" e 197,22 m até o vértice V-04; deste, segue confrontando com a propriedade de APARECIDA DO CARMO FARIA e ANTONIA DE FATIMA FARIA - Nú proprietárias, e ALICE FARIA Usufrutuária (Transcrição 9.700), com os seguintes azimutes e distâncias: 152°32'57" e 42,88 m até o vértice V-05; deste, segue confrontando com a RUA XV DE NOVEMBRO, sentido CENTRO a SANTA LUZIA, respeitando a largura de 15,00 metros - sucessora da Estrada de Santa Luzia, com os seguintes azimutes e distâncias: 237°34'31" e 12,47 m até o vértice V-06; 238°02'47" e 15,22 m até o vértice V-07; deste, segue confrontando com a CHÁCARA SÃO JERÔNIMO (matrícula 23.958) de propriedade de FRIGORÍFICO JOSE BONIFACIO LTDA. - sucessor do Condomínio Frigorífico José Bonifácio Ltda. e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 333°05'39" e 531,01 m até o vértice V-08; deste, segue pela margem esquerda do RIBEIRÃO CERRADÃO, sentido montante, sendo que na outra margem situa-se IMÓVEL RURAL (matrícula 35.732) de propriedade de ANTONIA APARECIDA BRASSOLOTI, seu marido LUIS BRASSOLOTI, VICTÓRIO CARUCI, sua mulher LEOSINA PEREIRA CRISTAL CARUCI, LAFAYETE CARUZI, sua mulher WAINE DEOLINDA BUZATO CARUZI, TERESA DE LOURDES CARUSSO CAVAGNA, seu marido SIDNEY CAVAGNA, SILVIO LAZARO CARUSO, sua mulher ANTONIA GUIMARAES CARUSO, LUZIA CARUZI MARQUEZINI, JOANA CLELIA CARUSSI, FELIPE CARUSI FILHO, ANTONIO CAVACINI CARUSI e sua mulher MARIA IZABEL FERREIRA CARUSI - sucessores de Felipe Caruzi, com os seguintes azimutes e distâncias: 41°59'33" e 19,66 m até o vértice V-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. O imóvel acha-se cadastrado junto ao INCRA sob nº 609.021.009.130-1, área total 11,5000, módulo rural 40,7407, nº de módulos rurais 0,27, módulo fiscal 30,0000, nº de módulos fiscais 0.3800, FIViP. 2,00. conforme CCRI exercício 2022, e NIRF sob nº 0.792.932-3, conforme ITR exercício 2022. **Contribuinte nº . Matrícula nº 39.544 do 1ª CRI de José Bonifácio/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: sob o lote há as seguintes benfeitorias: desembarque de bovinos, parte do curral dos bovinos, rede de distribuição e energia elétrica e iluminação, rede de distribuição de água.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 39544, conforme **16/01/2023**, , Proprietário: Frigorífico José Bonifácio Ltda, **Av.01(03/02/2023)**, , Arrolamento de bens, **Av.02(03/02/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da UNIÃO, Processo nº 0004099-62.2007.4.03.6106, 2ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.03(03/02/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade desta matrícula, que figura como proprietário Frigorífico José Bonifácio Ltda, Processo nº 0005866-91.2014.4.03.6106, 5ª VF/São José do Rio Preto, **Av.04(03/02/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Execução Fiscal, **Av.05(03/02/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade desta matrícula, que figura como proprietário Frigorífico José Bonifácio Ltda, Processo nº 0006747-34.2015.4.03.6106, 5ª VF/São José Rio Preto, **Av.06(03/02/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS MANO GARCIA, Processo nº 1003196-86.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.07(03/02/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS EDUARDO SAAD, Processo nº 1002918-85.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.08(03/02/2023)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.09(03/02/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOSE GLAUCO SCARAMAL, Processo nº 0001511-90.2020.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.10(03/02/2023)**, , Cadastro Ambiental Rural, **Av.11(06/06/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade desta matrícula, que figura como proprietário Frigorífico José Bonifácio Ltda, Processo nº 1003887-26.2020.8.26.0405, VC/José Bonifácio,.

OBS: OBS: Registro Anterior: 3.294 INCRA sob nº 609.021.009.130-1.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 935.054,06 (abril/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 004 -Um imóvel rural com área de 4,8817 hectares de terras, na Fazenda Boa Vista dos Castilhos, com denominação especial de "CHÁCARA SÃO JERONIMO*", deste município e comarca, contendo uma casa de tijolos coberta de telhas, dentro da seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-01; situado na margem esquerda do Ribeirão Cerradão no limite com a Santa Casa de Misericórdia de José Bonifácio (Transcrição 5.767); deste, segue confrontando com área da SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE JOSE BONIFÁCIO (transcrição 5.767) sucessora de Angelo Paschoal, com os seguintes azimutes e distancias: 1495651 e 110,30 m ate o vértice V-02; 148º2658 e 71,26 m até o vértice v-03; 168º1916 e 283,82 m até o vértice v-04; 156º4914 e 10,15 m até o vértice v-05; deste, segue confrontando com imóvel urbano (matrícula 2.477) de propriedade de NELSON VICENTIM - Espólio - sucessor de Santa Casa de Misericórdia de José Bonifácio, com os seguintes azimutes e distâncias: 156°12'51" e 59,56 m até o vértice V-06; 161°10'53" e 8,22 m até o vértice V-07; 150°07'33" e 15,69 m até o vértice V-08; deste, segue confrontando com a Rua XV de Novembro sentido Centro a Santa Luzia, respeitando a largura de 15,00 metros - sucessora da Estrada de Santa Luzia, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°12'18* e 67,23 m até o vértice V-09; deste, segue confrontando com a Chácara São Jerônimo (matrícula 1.903) de propriedade de FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA. - sucessor de José de Andrade, com os seguintes azimutes e distâncias: 335°45'17" e 39,27 m até o vértice V-10; 339°38'44" e 321,90 m até o vértice V-11; deste, segue confrontando com a Chácara São Jeronimo (matrícula 20.444) de propriedade de FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFACIO LTDA. - sucessor de Prefeitura Municipal de José Bonifácio, com os seguintes azimutes e distâncias: 332°18'12" e 200,08 m até o vértice V-12; deste, segue pela margem esquerda do Ribeirão Cerradão, sentido montante, sendo que na outra margem situa-se imóvel rural (matrícula 35.732) de propriedade de ANTONIA APARECIDA BRASSOLOTI, seu marido LUIS BRASSOLOTI, VICTORIO CARUCI, sua mulher LEOSINA PEREIRA CRISTAL CARUCI, LAFAYETE CARUZI, sua mulher WAINE DEOLINDA BUZATO CARUZI, TERESA DE LOURDES CARUSSO CAVAGNA, seu marido SIDNEY CAVAGNA, SILVIO LAZARO CARUSO, sua mulher ANTONIA GUIMARÃES CARUSO, LUZIA CARUZI MARQUEZINI, JOANA CLELIA CARUSSI, FELIPE CARUSI FILHO, ANTONIO CAVACINI CARUSI e sua mulher MARIA IZABEL FERREIRA CARUSI - sucessores de Felipe Carusi com os seguintes azimutes e distâncias: 47°48'16" e 19,69 m até o vértice V- 13; 55°20'13" e 13,69 m até o vértice V-14; 67°05'17" e 12,04 m até o vértice V-15; 74°40'50" e 25,37 m até o vértice V-16; 79°16'01" e 30,09 m até o vértice V-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. O imóvel acha-se cadastrado junto ao INCRA sob nº 609.021.009.130-1, área total 11,5000, módulo rural 40,7407, nº de módulos rurais 0,27, modulo fiscal 30,0000, nº de módulos fiscais 0,3800, FMP. 2.00, conforme CCIR exercício 2022, e NIRF sob nº 0.792.932-3, conforme Declaração do ITR exercício 2022. **Contribuinte nº s. Matrícula nº 39.359 do 1ª CRI de José Bonifácio/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: sob o lote há as seguintes benfeitorias: escritório principal, escritório novo, garagem com cobertura metálica, depósito, garagem com cobertura metálica, curral, poço artesiano, reservatório metálico abandonado, reservatório metálico, reservatório de concreto armado, refeitório/vestiário, Almoxarifado, Escritório, Parte do corredor de bovinos, Parte do corredor dos suínos, Parte do armazém, Caixa com bomba de resíduos, Bomba de óleo tanque armazenamento, Rampa de carregamento de esterco, Caixas de decantação de resíduos do abate, Coro e despojo, Resíduos, Graxaria desativada (usada como deposito de sal),Graxaria desativada (usada como deposito),Caldeira, Cabine de Força, Sala de maquinas, Sala de operadores, Salão do frigorifico, Expedição do abate, Expedição de frios, Parte do campo de futebol, Padrão de entrada de energia elétrica, com transformador rebaixador, quadro e poste, Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação e Rede de distribuição de água.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 39359, conforme **01/11/2022**, , Proprietário: FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA, **Av.01(19/10/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da UNIÃO, Processo nº 0004099-62.2007.4.03.6106, 2ª Vara Federal de São José do Rio Preto, **Av.02(19/10/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade desta matrícula, que figura como proprietário Frigorífico José Bonifácio Ltda, Processo nº 0005866-91.2014.4.03.6106, 5ª VF/São José do Rio Preto, **Av.03(19/10/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Execução Fiscal, **Av.04(19/10/2022)**, , Arrolamento de Bens, **Av.05(19/10/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade desta matrícula, que figura como proprietário Frigorífico José Bonifácio Ltda, Processo nº 0006747-34.2015.4.03.6106, 5ª VF de São José do Rio Preto, **Av.06(19/10/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS MANO GARCIA, Processo nº 1003196-86.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.07(19/10/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS EDUARDO SAAD, Processo nº 1002918-85.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.8(19/10/2022)**,

penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.9(06/06/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOSÉ GLAUCO SCARAMAL, Processo nº 0001511-90.2020.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.10(19/10/2022)**, Cadastro Ambiental Rural, **Av.11(06/06/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade desta matrícula, que figura como proprietário Frigorífico José Bonifácio Ltda, Processo nº 1500004-59.2016.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio.

OBS: OBS: Registro Anterior: 7.541 INCRA sob nº 609.021.009.130-1.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 18.597.186,21 (abril/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 005 - Um terreno situado na Zona de Expansão Urbana 1, nesta cidade com área de 13.742,00 metros quadrados cuja gleba é delimitada por um polígono irregular, a qual se inicia no vértice V-01, situada na margem esquerda do Ribeirão Cerradão, no limite com uma área do Frigorífico José Bonifácio LTDA, (matrícula 3.294), assinalado em planta anexa como seguinte: Do vértice V-01 segue até o vértice V-02 no azimute de 151º25'26", na extensão de 529,01 metros; do vértice V-02 segue até o vértice V-03 no azimute de 238º04'41", na extensão de 30,10 metros; do vértice V-03 segue até o vértice V-04 no azimute de 332º16'53", na extensão de 524,50 metros; finalmente do vértice V-04 segue até o vértice V01 (início da descrição), no azimute de 45º30'35", na extensão de 23,08 metros, fechando assim o polígono acima descrito; do vértice V-01 ao vértice V-02 limita-se por divisa com cerca, confrontando com o Frigorífico José Bonifácio Ltda(matricula 3.294); do vértice V-02 ao vértice V-03 limita-se por divisa com cerca, confrontado com a Rua XV de Novembro (Antiga Estrada Municipal JBF -050); do vértice V-03 ao vértice V-04 limita-se por divisa com cerca, confrontando com Silas Meireles e sua mulher Uadede Costa Meireles(matrícula 1.286); Finalmente do vértice V-04 ao vértice V-01 limita-se por divisa com córrego confrontando com a margem esquerda do Ribeirão Cerradão, sentido montante **Contribuinte nº . Matrícula nº 23.958 do 1ª CRI de José Bonifácio/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: sob o lote há as seguintes benfeitorias: casa, curral, parte curral bovinos, incinerador, poço semi-artesiano, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, rede de distribuição de água

ÔNUS: Constam Matrícula nº 23958, conforme **Av.01(28/06/2010)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Penhora em favor de Fazenda Nacional, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.02(28/06/2010)**, , Divisão Amigável, proprietário: FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, **Av.03(219/09/2013)**, , Arrolamento de bens, **Av.04(17/12/2014)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da UNIÃO, Processo nº 0004099-62.2007.4.03.6106, 2ª Vara Federal De São José do Rio Preto, **Av.05(25/02/2016)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade sobre o imóvel em que figura como proprietário FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, Processo nº 0005866-91.2014.4.03.6106, 5ª VF/São José do Rio Preto, **Av.06(11/09/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Execução Fiscal , **Av.07(18/02/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade sobre o imóvel em que figura como proprietário FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, Processo nº 0006747-34.2015.4.03.6106, 5ª VF/São José do Rio Preto, **Av.08(11/02/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS MANO GARCIA, Processo nº 1003196-86.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.09(11/09/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de LUIS EDUARDO SAAD, Processo nº 1002918-85.2018.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.10(28/10/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.11(10/03/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOSE GLAUCO SCARAMAL, Processo nº 0001511-90.2020.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.12(06/06/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade sobre o imóvel em que figura como proprietário FRIGORIFICO JOSÉ BONIFÁCIO LIMITADA, Processo nº 1500004-59.2016.8.26.0306, 1ª VC/José Bonifácio, **Av.13(07/03/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do Ministério da Fazenda, Processo nº 3000145-09.2013.8.26.0306, Execução Fiscal.

OBS: Registro Anterior: 9.765.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.642.674,36 (abril/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBSERVAÇÕES DOS LOTES:

Foi admitido prova emprestada do processo 1003196-86.2018.8.26.0306 - 1ª VC/José Bonifácio.

Matricula 1286 foi encerrada e transportada para a 39.804

Matricula 3294 foi encerrada e transportada para a 39.544

Matricula 7.541 foi encerrada e transportada para a 39.359

Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 25.831.969,94 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 7.777.506,49 (março/2026 – Fls. 555-557).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/06/2026 às 11h00min, e termina em 05/06/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 05/06/2026 às 11h01min, e termina em 25/06/2026 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido FRIGORÍFICO JOSÉ BONIFÁCIO LTDA, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, bem como os credores UNIÃO, MINISTÉRIO DA FAZENDA, LUIS MANO GARCIA, LUIS EDUARDO SAAD, JOSÉ GLAUCO SCARAMAL, FAZENDA NACIONAL, MINISTÉRIO DA FAZENDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 02/06/2021, 02/06/2021, 02/06/2021, 02/06/2021, 02/06/2021 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. José Bonifácio, 29 de abril de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

ISABELA FALCOSKI LOUREIRO
JUÍZA DE DIREITO