



EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor (a) Guilherme Eduardo Mendes Tarcia e Fazzio, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaú, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1001598-70.2022.8.26.0302

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE(s): DENER FRANGOS DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA (CNPJ/CPF Nº 06.853.754/0001-70) Advogado - OAB 177.184

EXECUTADO(s): LEIMAR FRIGORIFICO, COMÉRCIO, INDÚSTRIA DE CONSERVAS LTDA (CNPJ/CPF Nº 76.608.595/0002-05); RONILSON MEDINA DE OLIVEIRA (CNPJ/CPF Nº 695.652.289-68)

TERCEIRO(s): UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ 00.394.460/0117-71).

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BEM): O terreno situado no divisor das águas, fundos da Estrada do Braço Sul, no município de Schroeder, fazendo frente com terras da Indústria de Madeiras Rudolf Ltda., hoje terras de José Dorival Bizatto, em uma linha curvada, conforme demarcação entre as partes, fundos com a Bacia do Bracinho (dividir de águas), estremando do lado direito em terras de Ervino Lange, Loni Lange Fritzke, Osvaldo Lange, Ivone Lange Junge, Valdemar Lange e Malene Lange Duve, com 2.040,00 metros e do lado esquerdo em três linhas: a 1ª partindo dos fundos, de 1.424,00 e a 2ª num ângulo para esquerda de 509,00 metros, ambas com terras de CELESC e a 3ª de 1.280,00 metros com terras de Rudolfo Jahn Filho, contendo a área de 1.849.312,00 m² (um milhão, oitocentos e quarenta e nove mil, trezentos e doze metros quadrados), localizado a 19 km da sede do município de Schroeder. Cadastrado no INCRA sob o nº 801.097.004.997-2; área total de 309,0; fração mínima de parcelamento 2,0; módulo fiscal: 12,0; nº de módulos fiscais 15,75. **Matrícula Imobiliária nº 6.543, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim. Contribuinte não localizado.**

Observação I: Em Av. 3-6.543 foi averbado na matrícula, nos termos do Instrumento Particular de TERMO DE PRESERVAÇÃO DA FLORESTA, datado de 19 de junho de 1985, uma declaração ante a Autoridade Florestal, de acordo com a Instrução Normativa nº



001/4/80 do IBDF, em atendimento a Lei nº 4.771/65 – Código Florestal em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente com área de 184,93 Há., não inferior a 20% do total da propriedade, ou sejam 37 Ha., compreendida nos limites indicados no mencionado termo, ficam gravados de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF – Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal. Características da área a ser preservada: -Área de 37,00 Ha., ou sejam 370.000 m²., fazendo frente com terras dos proprietários; fundos com a Bacia do Rio Bracinho, Divisor de Águas, extremando de um lado com terras de CELESC e do outro lado com terras dos Lange, tudo em conformidade com o mencionado Termo, ficando uma via arquivada em cartório.

Observação II: Em averbação Av-4-6.543 consta um Termo de Execução Florestal, onde há uma declaração de compromisso de plantio de 400.000 árvores de Palmito (euterpe edulus) em uma área efetiva de 80,00 há., (800.000 m²).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE

Ônus:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 15	11/07/2022	Penhora Exequenda	Processo nº 1001598- 70.2022.8.26.0302	Dener Frangos Distribuidora De Alimentos Ltda.
R. 16	17/11/2022	Arresto	Processo nº 5022021- 10.2022.8.24.0020/Sc	Ibl Lofiliação Ltda.
Av. 18	30/06/2023	Penhora	Processo nº 5003996- 75.2022.8.24.0075/SC	Cozinha Industrial Juliana Eireli
Av. 20	18/03/2024	Penhora	Processo nº 5022021- 10.2022.8.24.0020/SC	Aklla Industria E Comercio De Ingredientes Naturais LTDA.
Av. 21	11/07/2024	Indisponibil idade	Processo nº 0000671- 11.2022.5.06.0341	Ação trabalhista
Av. 22	12/05/2025	Indisponibil idade	Processo nº 0000469- 50.2022.5.12.0023	Ação trabalhista

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.460.000,00 (dois milhões, quatrocentos e sessenta mil reais) (fevereiro/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 211/213 e 251).



VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.635.964,60 (dois milhões seiscentos e trinta e cinco mil, novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos) (junho/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.416.461,16 (três milhões, quatrocentos e dezesseis mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dezesseis centavos) (maio/2025 – Fls. 360/361).

1ª PRAÇA: De 25/07/2025 às 14:00 até 30/07/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 30/07/2025 às 14:01 até 19/08/2025 às 14:00 mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventuais débitos.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão



integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

CONCURSO DE CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais



(tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **29/06/2022**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 17 de junho de 2025.

Dr. (a) Guilherme Eduardo Mendes Tarcia e Fazzio
Juiz (a) de Direito