

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **GRANFERTIL INDUSTRIA E COMÉRCIO FERTIL LTDA ME** (CNPJ: 04.709.976/0001-99), **JULIO CESAR RAMOS BORGES** (CPF: 938.499.151-15), **BERACI PAULA MARTINS** (CPF: 292.347.511-91), coproprietário(a) **IVONE PAULA MARTINS(LOTE 002)** (CPF: 449.125.281-53), credores **RECEITA FEDERAL DO BRASIL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), **PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIATUBA** (CNPJ: 01.753.722/0001-80), **CASSIA GABRIELE SOCORRO COSTA** (Sem Qualificação), usufrutuário(a) **ANIZIO PAULA MARTINS(LOTE 002)** (CPF: 017.211.781-04), credor(a) hipotecário **BANCO DO BRASIL S.A.** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1074417-44.2013.8.26.0100**, em trâmite na **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **J & F INVESTIMENTOS S/A** (CNPJ: 00.350.763/0001-62)..

O Dr. PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO, MM. Juiz 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 – Dois barracões, uma casinha, todos com um cômodo cada um, cobertos de telhas francesas, madeiramento serrado, feitos de tijolos, piso de cimento, com três portas de ferro externas, e uma de madeira interna e demais benfeitorias anexas, edificada em terreno próprio, nesta cidade, à esquina das Ruas Mato Grosso e Araguaia, medindo pela frente na confrontação com a rua Araguaia, dezesseis metros e setenta centímetros; pela direita na confrontação com a rua Mato Grosso, vinte e dois metros e sessenta centímetros; pela esquerda na confrontação com Edson Afonso de Oliveira, vinte e dois metros e sessenta centímetros; e aos fundos na confrontação com Jäder Gonçalves de Souza, dezesseis metros e sessenta centímetros

Contribuinte nº 1.400.00014.00009.0.1. Matrícula nº 914 do 1ª CRI de GOIATUBA/GO.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 914, conforme **R.11(03/11/2010)**, , Proprietário: JULIO CESAR RAMOS BORGES, **R.14(01/09/2016)**, , Hipoteca em favor do BANCO DO BRASIL S/A, emitente ALESSANDRA OLIVEIRA SILVA ALFONSO e interveniente garante JULIO CESAR RAMOS BORGES, **Av.15(26/06/2014)**, , Arrolamento de bens por requisição da Receita Federal do Brasil, **R.16(21/02/2019)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.17(26/08/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JULIO CÉSAR RAMOS BORGES, Processo nº 0000665-04.2013.5.18.0141, VT/Catalão/GO, **Av.18(03/11/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JULIO CÉSAR RAMOS BORGES, Processo nº 0000664-19.2013.5.18.0141, VT/Catalão/GO, **Av.19(15/12/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JULIO CÉSAR RAMOS BORGES, Processo nº 1000787-02.2019.4.01.3508, da Justiça Federal de Itumbiara/GO.

OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$8.750,90.

OBS: Conforme descrição do laudo de avaliação datada em 07/11/2025: *"Um imóvel, coberto de telhas francesas, com portas de ferro, as quais tem ferrugem, as paredes estão sujas, com a pintura descascada e em algumas paredes o tijolo está aparente, em regular estado de conservação, nesta cidade à esquina da Rua Mato Grosso e Araguaia."*

OBS: As fls. 360 ocorreu a substituição processual alterando o polo ativo para J&F INVESTIMENTOS S/A em virtude da cessão, sendo exequente primitivo Banco Original do Agronegócio S/A, ora cedente.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 311.738,20 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - NUA-PROPRIEDADE - A integralidade da nua-propriedade de uma casa residencial, com cinco cômodos, feita de alvenaria de tijolos, rebocada, pintada à base de cal, telhas francesas, madeiramento serrado, piso de cimento liso, esquadrias de ferro e madeira; com área de 45.00m² de construção; edificada em terreno próprio sendo este o lote de terras número oitenta e quatro, situado nesta cidade, à Rua Afonso Pena, da quadra "B", no Setor Oeste, medindo vinte metros de frente, igual metragem aos fundos e com as laterais de quinze metros, confrontando pela frente com a dita Rua, aos fundos com o lote número oitenta e dois, pela lateral direita com o lote número oitenta e quatro-A (84-A), e pela lateral esquerda com o lote número oitenta e três; Com a área total de trezentos metros quadrados.

Contribuinte nº 1.300.00069.00084.0.19. Matrícula nº 16.542 do 1ª CRI de GOIATUBA/GO.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 16542, conforme **R.02(17/07/2008)**, , Nua propriedade: BERACI PAULA MARTINS E IVONE PAULA MARTINS, **R.03(17/07/2008)**, , Usufruto vitalício em favor de ANIZIO PAULA MARTINS, **R.04(24/04/2014)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de CASSIA GABRIELE SOCORRO COSTA, Processo nº 0000470-24.2014.5.18.0128, TRT 18ª Região, **R.05(21/02/2019)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.06(26/08/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de BERACI PAULA MARTINS, Processo nº 0000665-04.2013.5.18.0141, VT/Catalão, **Av.07(03/11/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de BERACI PAULA MARTINS, Processo nº 0000664-19.2013.5.18.0141, TRT 18ª Região,.

OBS: Conforme descrição do laudo de avaliação datada em 08/10/2025: Um lote de terras situado nesta à rua Cezarino Cavalcante de Souza, da QD. B , LT.84 , Nº 64 medindo 20 m de frente por 15 m nas laterais , total de 300 m2 , com os seguintes limites e confrontações conf se vê em certidão de inteiro teor anexado aos autos , contendo uma casa residencial de três quartos , sala , cozinha e um banheiro , piso vermelhão , coberta de telhas de barro , forro Eternit , casa está bem singela , em ruim estado de conservação , bem como , há um barracão adjacente à construção , de muros de taipa , piso vermelhão , coberto de telhas de zinco , três cômodos e um banheiro.

OBS: As fls. 360 ocorreu a substituição processual alterando o polo ativo para J&F INVESTIMENTOS S/A em virtude da cessão, sendo exequente primitivo Banco Original do Agronegócio S/A, ora cedente.

OBS: Imóvel não possui débitos: Em consulta ao site da Prefeitura não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

OBS: Referente ao lote 002, será levada a leilão a integralidade da nua-propriedade do imóvel.

VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 104.099,78 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 415.837,98 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.687.606,05 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/10/2026 às 10h50min, e termina em 21/10/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 21/10/2026 às 10h51min, e termina em 10/11/2026 às 10h50min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço dos bens arrematados deverá ser depositado 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.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.

Ficam o(s) executado(s) GRANFERTIL INDUSTRIA E COMÉRCIO FERTIL LTDA ME, JULIO CESAR RAMOS BORGES, BERACI PAULA MARTINS, coproprietário(a) IVONE PAULA MARTINS(LOTE 002), bem como os credores RECEITA FEDERAL DO BRASIL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIATUBA, CASSIA GABRIELE SOCORRO COSTA, usufrutuário(a) ANIZIO PAULA MARTINS(LOTE 002), credor(a) hipotecário BANCO DO BRASIL S.A., e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 14/04/2016, 14/04/2016 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO
JUIZ DE DIREITO