1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **TONIPAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – EPP**, inscrito no CNPJ nº 05.701.827/0001-46, Executado(a)(s): **JOSÉ ANTÔNIO CALCAGNOTO GARCIA**, inscrita no CPF nº 591.041.989-72, **J.A.C GARCIA BIRIGUI – ME**, inscrito no CNPJ nº 05.317.293/0001-59, bem como dos representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados (coproprietários): **THAINÁ TAVARES GARCIA**, inscrita no CPF nº 447.816.468-16 (herdeira do coproprietário Celso Oliveira Garcia, inscrito no CPF nº 119.823.748-10), **LUIZ CARLOS GARCIA**, inscrito no CPF nº 604.538.508-04, **INÊS VENANCIO DA SILVA GARCIA**, inscrita no CPF nº 129.484.018-52, **HELENA JARDIM DE OLIVEIRA GARCIA**, inscrita no CPF nº 288.733.598-76, **ERNESTA CALCAGNOTO GARCIA**, inscrita no CPF nº 037.521.089-08, **MARI SUSAN GARCIA DE ANDRADE**, inscrita no CPF nº 873.452.508-49, **JOSÉ PAULO DE ANDRADE FILHO**, inscrito no CPF nº 002.302.128-40, **MARIA DE LOURDES GARCIA**, inscrito no CPF nº 016.720.568-45, **AILTON GARCIA**, inscrito no CPF nº 047.671.678-09, **AMILTON GARCIA**, inscrito no CPF nº 778.676.108-04, **NEUSA TERESINHA PERUZZO**, inscrita no CPF nº 016.720.598-60, **LUCIANE OLIVEIRA GARCIA**, inscrita no CPF nº 190.905.118-73, **CESAR DE OLIVEIRA GARCIA**, inscrito no CPF nº 341.774.198-00, **SÉRGIO ROBERTO CALCAGNOTO GARCIA**, inscrito no CPF nº 793.310.509-25, **CRISTIANE CALCAGNOTO GARCIA PAULO**, inscrita no CPF nº 019.684.379-08, **CARLOS ALBERTO PAULO**, inscrito no CPF nº 835.397.949-72, **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM.**

A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 1007402-59.2015.8.26.0077 – Cumprimento de Sentença – *Execução de Título Extrajudicial - Duplicata*, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação judicial* por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela

Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 11 de março de 2025, à partir das 14h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 14/03/2025, às 14h00min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada,** não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 14/03/2025, à partir das 14h01min., **com ENCERRAMENTO no dia de 02 de abril de 2025, às 14h00min., admitindo-se lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (conforme r. decisão de fls. 589/591, item “3”),** atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada,** se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência do encerramento de cada etapa do leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** **(II) O cadastro** é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha; **(III) A Leiloeira,** ou quem por ela indicado,

devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; **(IV)** A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

DO (S) BEM (NS) – Serão levados a leilão os bens imóveis abaixo relacionados, a saber:

LOTE 01 – 01 (UM) IMÓVEL RURAL, SITUADO COM FRENTE PARA A ESTRADA ÁGUA BRANCA, PERÍMETRO URBANO DA CIDADE DE BIRIGUI/SP, POSSUINDO ÁREA DE 1.726,77 M² (METROS QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 215,00 M² (METROS QUADRADOS) NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 76.628 DO CRI DE BIRIGUI/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um imóvel rural com a área de 1.726,77 metros quadrados situado com frente para a Estrada Água Branca, localizada no Patrimônio Santo Antônio, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com os seguintes rumos, medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no marco 07-1, deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Azumi Gonçalves de Oliveira (transcrição nº 32.125), no rumo NW 72°57'47", com uma distância de 5,66 metros, até o marco 8; deste segue no rumo NE 30°54'16", com uma distância de 17,95 metros, até o marco 09; deste segue rumo NE 32°05'06", com uma distância de 33,55 metros, até o marco 10; deste segue no rumo NE 41°12'18", com uma distância de 15,93 metros, até o marco 11; deste segue no rumo NE 46°20'43", com uma distância 26,56 metros, até o marco 12; deste segue no rumo NE 58°12'25", com uma distância de 25,21 metros, até o marco 13; deste segue no rumo NE 68°30'17", com uma distância de 24,09 metros, até o marco 14; deste segue com um raio de 148,17 metros, com uma distância em curva de 1,73 metros, até o marco 14-1, do marco 08 ao 14-1, confronta com a propriedade do Sr. Juvenal de Freitas Souza (matrícula nº 60.733); do marco 14-1, segue confrontando com a rua Marginal da Rodovia SP-461, no rumo SW 44°34'55", com uma distância de 138,00 metros, até o marco 07-1, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 1.726,77 metros quadrados, e finda. **Proprietários:** LUIZ CARLOS GARCIA, inscrito no CPF nº 604.538.508-04, e sua mulher INÊS VENANCIO DA SILVA GARCIA, inscrita no CPF nº 129.484.018-52,

casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, (na proporção de 25% em comum), HELENA JARDIM DE OLIVEIRA GARCIA, viúva, inscrita no CPF nº 288.733.598-76, (na proporção de 10% em comum), ERNESTA CALCAGNOTO GARCIA, viúva, inscrita no CPF nº 037.521.089-08, (na proporção de 10% em comum), MARI SUSAN GARCIA DE ANDRADE, inscrita no CPF nº 873.452.508-49 e seu marido JOSÉ PAULO DE ANDRADE FILHO, inscrito no CPF nº 002.302.128-40, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, (na proporção de 6,25% em comum), MARIA DE LOURDES GARCIA, divorciada, inscrita no CPF nº 016.720.568-45 (na proporção de 6,25% em comum), AILTON GARCIA, divorciado, inscrito no CPF nº 047.671.678-09 (na proporção de 6,25% em comum), AMILTON GARCIA, inscrito no CPF nº 778.676.108-04, divorciado, (na proporção de 3,75 em comum), NEUSA TERESINHA PERUZZO, inscrita no CPF nº 016.720.598-60, divorciada, (na proporção de 2,5% em comum), LUCIANE OLIVEIRA GARCIA, inscrita no CPF nº 190.905.118-73, solteira, (na proporção de 4,999% em comum), CELSO OLIVEIRA GARCIA, inscrito no CPF nº 119.823.748-10, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), CESAR DE OLIVEIRA GARCIA, inscrito no CPF nº 341.774.198-00, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), JOSÉ ANTÔNIO CALCAGNOTO GARCIA, inscrita no CPF nº 591.041.989-72, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), SÉRGIO ROBERTO CALCAGNOTO GARCIA, inscrito no CPF nº 793.310.509-25, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), CRISTIANE CALCAGNOTO GARCIA PAULO, inscrita no CPF nº 019.684.379-08, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com CARLOS ALBERTO PAULO, inscrito no CPF nº 835.397.949-72, (na proporção de 4,999% em comum). **Registro Anterior:** Matrícula nº 65.999 AM, R.1, R.2 local de 30/07/2013 e R.04 local de 25/11/2015. **Cadastro CCIR/ITR:** Cadastro no CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, sob nº 616.052.002.933-7, módulo rural 10,00, nº módulos rurais 0,20; módulo fiscal 30,00; nº módulos fiscais 0,0600; fração mínima parcelamento 2,00, área total 2,00; área registrada 2,00; nº do CCIR 16478702147, devidamente quitado e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial rural, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via Internet), emitida em 15/09/2015, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal sob nº 3.097.352-0. **Cadastro no CAR:** Cadastrado Ambiental Rural nº 35065080218410. **Ônus/Observações:** Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 02** – Para constar que, pelo requerimento devidamente assinado e datado de 14/05/2021, consta o falecimento de CELSO OLIVEIRA

GARCIA ocorrido em 21/09/2020, conforme certidão de óbito matrícula nº 115113015520204000542610020927-44, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birigui/SP; **R. 03** – Para constar **CARTA DE ADJUDICAÇÃO**, expedida pela 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, extraída da Ação de Inventário e Partilha, processo digital nº 1007129-07.2020.8.26.0077 tendo a herdeira/adjudicante THAINÁ TAVARES GARCIA, CPF nº 447.816.468-16 adjudicado 4,999% do imóvel objeto dessa matrícula. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 545/566): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui característica Rural e está localizado dentro do perímetro urbano da Cidade de Birigui/SP, perfazendo área de 1.726.77 m² (metros quadrados) e uma Edificação com área de 550,00 m² (metros quadrados); b) Constatada que o imóvel avaliado possui: 1. Formato irregular, com pequeno desnível entre os lados perimetrais, 2. Uma das divisas para a pista local junto à rodovia SP 461, com parte em terra e árvores contendo um tanque de piscicultura, 3. Piscina, 4. Edificação ampla com 550,00 m² (metros quadrados) que se constitui com parte em Residência e parte em Galpão com Varanda frontal aberta, constatando Regular estado de conservação e que, aparentemente, funciona para os serviços de um “pesqueiro”; **c)** Relata também que o imóvel avaliado encontra-se na Zona Urbana do Município de Birigui, com proximidade (acesso e divisa) à via local paralela à Rodovia SP-461, tendo assim proximidade a todos os melhoramentos públicos inerentes, quais sejam: redes de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica, energia elétrica e de telefone, serviços de limpeza pública e acesso à transporte público. **OBSERVAÇÃO 1)** Conforme a r. decisão de fls. 589/591, **será levado a leilão a INTEGRALIDADE do imóvel objeto da Matrículas nº 76.628 do CRI local,** sobre a qual recaiu penhora parcial, referente a apenas a parte ideal pertencente ao executado. **OBSERVAÇÃO 2)** Deve ser preservada a parte de eventuais terceiros alheios à execução, na proporção da respectiva cota parte ou meação, do produto da alienação. **OBSERVAÇÃO 3)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel objeto de alienação, por conta exclusiva do adquirente.; **OBSERVAÇÃO 4)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **OBSERVAÇÃO 5)** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Avaliação de R\$ 389.000,00 (setecentos mil e quarenta reais), abril/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 401.462,18** (quatrocentos e um mil, quatrocentos

e sessenta e dois reais e dezoito centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- LOTE 02 – 01 (UM) IMÓVEL RURAL, SITUADO COM FRENTE PARA A ESTRADA ÁGUA BRANCA, PERÍMETRO URBANO DA CIDADE DE BIRIGUI/SP, POSSUINDO ÁREA DE 13.128,74 M² (METROS QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 215,00 M² (METROS QUADRADOS), PERTECENTE A MATRÍCULA Nº 76.626 DO CRI DE BIRIGUI/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um imóvel rural com a área de 13.128,74 metros quadrados, situado com frente para a Estrada Água Branca, localizada no Patrimônio Santo Antônio, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com os seguintes rumos, medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no marco 01, junto a margem esquerda do Córrego Parpinelli, deste segue pela margem esquerda do Córrego Parpinelli, confrontando pela margem direita do Córrego Parpinelli com a propriedade de Salvador Elias (matrícula nº 9.217), deste segue no rumo SW 12º14'19", com uma distância de 28,37 metros, até o marco 02; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Azumi Gonçalves de Oliveira (transcrição nº 32.125), no rumo NW 84º30'24", com uma distância de 98,47 metros, até o marco 03; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Azumi Gonçalves de Oliveira (transcrição nº 32.125), no rumo NW 83º25'31", com uma distância de 71,30 metros, até o marco 04; deste segue confrontando com a rua Marginal da Rodovia SP – 461, no rumo NE 44º42'42", com a distância de 188,83 metros, até o marco 20-1; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Guilherme Pavon e Sra. Francisca de Moura (matrícula nº 58.105), no rumo SE 15º39'26", com uma distância 13,45 metros até o marco 21; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Guilherme Pavon e Sra. Francisca de Moura (matrícula nº 58.105), no rumo NE 70º46'56", com uma distância de 4,24 metros, até o marco 22; deste segue confrontando com as propriedades do Sr. Guilherme Pavon e Sra. Francisca de Moura (nº 58.105), do Sr. Vitor Giampietro (tabular), Sr. João Batista Gonçalves (ocupante de posse), com a rua Particular sem determinação Oficial, no rumo SE 10º48'17", com uma distância de 93,60 metros, até o marco 23; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Vitor Giampietro (tabular), Sra. Romilda Caitano de Barros (ocupante de posse), no rumo SE 39º16'52", com uma distância de 26,57 metros, até o marco 01, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 13.128,74 metros quadrados. Existindo como benfeitorias,

uma casa construída de tijolos, coberta de telhas comuns, com sete cômodos interiores, todos sem forro e com piso de vermelhão, mais uma pequena casa construída de tijolos, coberta de telhas francesas, com três cômodos interiores, todos sem forro e sem reboque, e finda. LUIZ CARLOS GARCIA, inscrito no CPF nº 604.538.508-04, e sua mulher INÊS VENANCIO DA SILVA GARCIA, inscrita no CPF nº 129.484.018-52, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, (na proporção de 25% em comum), HELENA JARDIM DE OLIVEIRA GARCIA, viúva, inscrita no CPF nº 288.733.598-76, (na proporção de 10% em comum), ERNESTA CALCAGNOTO GARCIA, viúva, inscrita no CPF nº 037.521.089-08, (na proporção de 10% em comum), MARI SUSAN GARCIA DE ANDRADE, inscrita no CPF nº 873.452.508-49 e seu marido JOSÉ PAULO DE ANDRADE FILHO, inscrito no CPF nº 002.302.128-40, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, (na proporção de 6,25% em comum), MARIA DE LOURDES GARCIA, divorciada, inscrita no CPF nº 016.720.568-45 (na proporção de 6,25% em comum), AILTON GARCIA, divorciado, inscrito no CPF nº 047.671.678-09 (na proporção de 6,25% em comum), AMILTON GARCIA, inscrito no CPF nº 778.676.108-04, divorciado, (na proporção de 3,75 em comum), NEUSA TERESINHA PERUZZO, inscrita no CPF nº 016.720.598-60, divorciada, (na proporção de 2,5% em comum), LUCIANE OLIVEIRA GARCIA, inscrita no CPF nº 190.905.118-73, solteira, (na proporção de 4,999% em comum), CELSO OLIVEIRA GARCIA, inscrito no CPF nº 119.823.748-10, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), CESAR DE OLIVEIRA GARCIA, inscrito no CPF nº 341.774.198-00, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), JOSÉ ANTÔNIO CALCAGNOTO GARCIA, inscrita no CPF nº 591.041.989-72, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), SÉRGIO ROBERTO CALCAGNOTO GARCIA, inscrito no CPF nº 793.310.509-25, solteiro, (na proporção de 4,999% em comum), CRISTIANE CALCAGNOTO GARCIA PAULO, inscrita no CPF nº 019.684.379-08, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com CARLOS ALBERTO PAULO, inscrito no CPF nº 835.397.949-72, (na proporção de 4,999% em comum). **Registro Anterior:** Matrícula nº 65.999 AM, R.1, R.2 local de 30/07/2013 e R.04 local de 25/11/2015. **Cadastro CCIR/ITR:** Cadastro no CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, sob nº 616.052.002.933-7, módulo rural 10,00, nº módulos rurais 0,20; módulo fiscal 30,00; nº módulos fiscais 0,0600; fração mínima parcelamento 2,00, área total 2,00; área registrada 2,00; nº do CCIR 16478702147, devidamente quitado e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial rural, expedido pela Secretaria da

Receita Federal do Brasil (via Internet), emitida em 15/09/2015, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal sob nº 3.097.352-0.

Cadastro no CAR: Cadastrado Ambiental Rural nº 35065080218402.

Ônus/Observações: Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 02** – Para constar que, pelo requerimento devidamente assinado e datado de 14/05/2021, consta o falecimento de CELSO OLIVEIRA GARCIA ocorrido em 21/09/2020, conforme certidão de óbito matrícula nº 115113015520204000542610020927-44, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birigui/SP; **R. 03** – Para constar **CARTA DE ADJUDICAÇÃO**, expedida pela 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, extraída da Ação de Inventário e Partilha, processo digital nº 1007129-07.2020.8.26.0077 tendo a herdeira/adjudicante THAINÁ TAVARES GARCIA, CPF nº 447.816.468-16 adjudicado 4,999% do imóvel objeto dessa matrícula.. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 545/566):** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui característica Rural e está localizado dentro do perímetro urbano da Cidade de Birigui/SP, perfazendo área de 13.128,74 m² (metros quadrados) e uma Edificação em Regular estado de conservação com área aproximada de 215,00 m² (metros quadrados); **b)** Constata que o imóvel avaliado possui: 1. Formato irregular, com alto desnível entre os lados perimetrais, 2. Uma das divisas para a pista local junto à rodovia SP 461, com parte em terra e com aproximadamente 60% em mata fechada, 3. Acesso pelo Rua Ambrósio Frigério, contendo, dentro da área, agregável ao valor do imóvel, uma Edificação com característica Residencial, em Regular Estado de Conservação com área aproximada de 215,00 m² (metros quadrados); **c)** Relata também que o imóvel avaliado encontra-se na Zona Urbana do Município de Birigui, com proximidade (acesso e divisa) à via local paralela à Rodovia SP-461, tendo assim proximidade a todos os melhoramentos públicos inerentes, quais sejam: redes de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica, energia elétrica e de telefone, serviços de limpeza pública e acesso à transporte público. **OBSERVAÇÃO 1)** Conforme a r. decisão de fls. 589/591, será levado a leilão a INTEGRALIDADE do imóvel objeto da Matrículas nº 76.626 do CRI local, sobre a qual recaiu penhora parcial, referente a apenas a parte ideal pertencente ao executado. **OBSERVAÇÃO 2)** Deve ser preservada a parte de eventuais terceiros alheios à execução, na proporção da respectiva cota parte ou meação, do produto da alienação. **OBSERVAÇÃO 3)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel objeto de alienação, por conta exclusiva do adquirente.; **OBSERVAÇÃO 4)** O imóvel

pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **OBSERVAÇÃO 5)** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Avaliação de R\$ 740.000,00 (setecentos mil e quarenta reais), abril/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 763.706,97** (setecentos e sessenta e três mil, setecentos e seis reais e noventa e sete centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 112.334,85 (cento e doze mil, trezentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), maio/2024.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação

Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- 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; 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – Considerando a existência de “Coproprietários”, estes terão direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil com preferência na hipótese de igualar ao maior lance ofertado através da plataforma de leilões www.lanceja.com.br, que

terá de ser manifestado do seguinte modo: no caso de ter manifestado o direito de preferência, terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelo “Coproprietário”) deverá ser feito à vista; se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor. A comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser feita à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.

Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte

requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(d)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(g)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(h) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(i) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** **(j)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(l) Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.**

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente (s): **TONIPAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – EPP**, Executado(a)(s): **JOSÉ ANTÔNIO CALCAGNOTO GARCIA E J.A.C GARCIA BIRIGUI – ME**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados (coproprietários): **THAINÁ TAVARES GARCIA, LUIZ CARLOS GARCIA, INÊS VENANCIO DA SILVA GARCIA, HELENA JARDIM DE OLIVEIRA GARCIA, ERNESTA CALCAGNOTO GARCIA, MARI SUSAN GARCIA DE ANDRADE, JOSÉ PAULO DE ANDRADE FILHO, MARIA DE LOURDES GARCIA, AILTON GARCIA, AMILTON GARCIA, NEUSA TERESINHA**

PERUZZO, LUCIANE OLIVEIRA GARCIA, CESAR DE OLIVEIRA GARCIA, SÉRGIO ROBERTO CALCAGNOTO GARCIA, CRISTIANE CALCAGNOTO GARCIA PAULO, CARLOS ALBERTO PAULO, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM. . INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 27 de janeiro de 2025.

Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MM^a JUÍZA DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.