

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

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação da parte Exequente **BUNGE FERTILIZANTES SA**, inscrito no CNPJ sob nº 61.082.822/0001-53, Executado: **EDNALDO HENRIQUE SANDONA**, inscrito no CPF sob nº 266.623.058-98, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **CRISTIANE ALTOI ZANDONÁ**, inscrita no CPF sob nº 296.486.978-25, **SEBASTIÃO VALDIR ALTOÉ**, inscrito no CPF nº 850.991.398-68, **ANA MARIA DA SILVA ALTOÉ**, inscrita no CPF nº 095.706.778-05, **DANIEL ALTOÉ ZANDONÁ**, inscrito no CPF nº 416.222.998-84 e **PREFEITURA MUNICIPAL DE CLEMENTINA/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO**.

A Doutora **IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, 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. 0009138-18.2004.8.26.0077 – *Execução de Título Extrajudicial - Duplicata*, foi designada a venda do bem imóvel, *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 leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br: **O 1º LEILÃO** terá início no dia 31 de março de 2025, à partir das 14h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 03/04/2025, 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 03/04/2025, à partir das 14h01min., **com ENCERRAMENTO no dia 22 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. 1.091/1.092, 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 lanços 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): LOTE ÚNICO: PARTE IDEAL DE 50% (POR CENTO) SOBRE O IMÓVEL SITUADO NA RUA D. PEDRO I, Nº 370, ORIGINÁRIO DO LOTE 03 DA QUADRA “B”, CIDADE DE CLEMENTINA/SP, POSSUINDO ÁREA DE TERRENO DE 300,00 M² (METROS QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA NÃO AVERBADA DE 105,00 M² (METROS QUADRADOS), objeto da Matrícula nº 48.935 do CRI de Birigui/SP, com a seguinte descrição a seguir descrita: Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 03 (três) da quadra B, situado nesta Cidade, Distrito, e Município de Clementina, Comarca de Birigui, do Estado de São Paulo, do lado par de sua numeração à rua D. Pedro I, distante, 21,20 metros da esquina com a Rua Duque de Caxias, divisando pela frente com a referida rua D. Pedro I, medindo 10,60 metros, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 02, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 04 medindo 30,00 metros cada um dos

lados e finalmente aos fundos, confronta com o lote no 12, medindo 10,60 metros, perfazendo uma área total de 313,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Clementina sob nº 937-3. **Registro Anterior:** Matr. 13.120, R1 e Av 11. **Ônus/Observações: R. 03** – Para constar que, nos termos da Escritura de Venda e Compra, Ivº 44, fls. 293, Edno Rodrigues, CPF nº 128.943.068-30, e Patrícia Pristilo, CPF nº 279.107.448-11, separada judicialmente, venderam o imóvel objeto dessa matrícula ao Edinaldo Henrique Sandona, CPF nº 266.623.058-98, casado sob regime de comunhão de bens, na vigência da lei 6.515/77 com Cristiane Altoi Zandoá, CPF nº 296.486.978-25; **Av. 04** – Para constar **PENHORA** exequente; **R. 05** – Para constar que, pela Escritura de Venda e Compra, livro nº 61, fls. 200, os proprietários, já qualificaram, venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Sebastião Valdir Altoé, CPF nº 850.991.398-68, casado pelo regime de comunhão parcial de bens após a vigência da lei 6515/77 com Ana Maria da Silva Altoé, CPF nº 095.706.778-05; **Av. 06** – Para constar que, pela Escritura de Venda e Compra, livro nº 67, fls. 106, a proprietária Ana Maria da Silva Altoé é portadora da CNH nº 2119242667; **R. 07** – Para constar que, pela Escritura de Venda e Compra, livro nº 67, fls. 106, os proprietários, já qualificaram, venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Daniel Altoé Zandoná, CPF nº 416.222.998-84. **Inscrição Municipal:** 000000937. **Débitos de IPTU:** constam débitos no importe de R\$ 4.872,78 (quatro mil, oitocentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos), fevereiro/2025. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1.036/1.047): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui cadastro na Prefeitura de Clementina sob nº 937-3 e está caracterizado no endereço da Rua D. Pedro I, nº 370, Cidade de Clementina/SP; **b)** Relata também que o terreno que constitui o imóvel avaliado é originário do Lote 03, Quadra “B” da planta Municipal, possuindo formato retangular e com uma área total de 300,00 m² (metros quadrados); **c)** Constata o avaliador que o lote é praticamente plano e sobre ele possui uma edificação com característica residencial, com área total edificada de 105,00 m² (metros quadrados); **d)** Relata que o imóvel avaliado possui: Construção Simples, em alvenaria, Garagem para dois autos, Sala, Cozinha e Copa num mesmo ambiente, Três Dormitórios, Banheiro comum, Varanda aos fundos com Área de Serviços, Forro em laje, Piso em cerâmica, Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento, Frontalmente na divisa, muro e Dois portões de ferro para social e autos, Quintal ao fundo, com piso cimentado e pequena Piscina de vinil; **e)** Consta ainda que o imóvel avaliando possui quintal aos fundos e está servido localmente por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo; **f)** A região onde se situa pode ser considerada predominantemente residencial, possuindo alta taxa de ocupação. **Observação 1)** Deferida a penhora da cota parte do executado Edinaldo Henrique Sandona correspondente a 50% sobre o imóvel. **Observação 2)** Possível se mostra à coproprietária que detém a meação adjudicar ou arrematar os direitos sobre o imóvel para si, desde que o faça em valor não inferior ao da avaliação, preservando-se a isonomia entre as partes; **Observação 3)** A edificação mencionada no laudo de Avaliação não está averbada na matrícula, ficando ao interessando quaisquer

regularizações de área, matrícula entre outras que se façam necessárias. **Observação 4)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **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\$ 176.000,00 (cento e setenta e sei mil reais), outubro/2024. Avaliação da cota parte penhorada e objeto do leilão: R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 178.849,37 (cento e setenta e oito mil, oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), fevereiro/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA COTA PARTE PENHORADA E OBJETO DO LEILÃO:** R\$ 87.392,30 (oitenta e sete mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta centavos), fevereiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 124.409,64 (cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e nove reais e sessenta e quatro centavos), agosto/2024.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (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 do Gestor, 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, **(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 ofertados pela Internet**, 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 lanços 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 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** (i) 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 Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime 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.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após declarado, diretamente a Leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. A comissão devida não está

inclusa no valor do e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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).

- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – Considerando a existência de “Coproprietário”, este terá 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.

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, sem garantias, **(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 e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. **(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; **(g)** 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); **(h)** 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; **(i) 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;** **(j) 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;** **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

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.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Exequente: **BUNGE FERTILIZANTES SA**, Executado: **EDNALDO HENRIQUE SANDONA**, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s), credores, e demais interessados: **CRISTIANE ALTOI ZANDONÁ**, inscrita no CPF sob nº 296.486.978-25, **SEBASTIÃO VALDIR ALTOÉ**, inscrito no CPF nº 850.991.398-68, **ANA MARIA DA SILVA ALTOÉ**, inscrita no CPF nº 095.706.778-05, **DANIEL ALTOÉ ZANDONÁ**, inscrito no CPF nº 416.222.998-84 e **PREFEITURA MUNICIPAL DE CLEMENTINA/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 13 de fevereiro de 2025.

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