

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, o(a) Executado(a)(s): **JOSÉ EDILBERTO FERREIRA**, inscrito no CPF nº 362.334.478-87 **JOFER EMBALAGENS LTDA.** (há um processo de falência, inclui para notificar/protocolar p informar sobre o leilão), inscrito no CNPJ nº 45.381.605/0001-08, **ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS FERREIRA (proprietário do imóvel 50%)** (representado pelo inventariante **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA (neto, filho do Adriano – filho falecido do executado João)**, inscrito no CPF nº 431.515.868-21), e os herdeiros interessados **ALEXANDRE FERREIRA (filho do executado)**, inscrito no CPF nº 087.013.888-00, **ANDREA FERREIRA (filha do executado)**, inscrita no CPF nº 165.512.838-88, **ADRIANO FERREIRA (filho falecido do executado)**, este representado pelos herdeiros **ANA CAROLINA DA SILVA FERREIRA (filha do Adriano, neta do executado)**, inscrita no CPF nº 22.874.768-06 e **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA (filho do Adriano, neta do executado)**, inscrito no CPF nº 431.515.868-21), e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **Coproprietários (50% restantes que não vão a leilão): ESPÓLIO DE MARIA JOSÉ BIGELLI FERREIRA (esposa do executado e tb falecida)**, inscrita no CPF nº 094.232.168/54, (representada pelo inventariante **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA**, inscrito no CPF nº 431.515.868-21), e os herdeiros **ALEXANDRE FERREIRA**, inscrito no CPF nº 087.013.888-00, **ANDREA FERREIRA**, inscrita no CPF nº 165.512.838-88, **ADRIANO FERREIRA**, este representado pelos herdeiros **ANA CAROLINA DA SILVA FERREIRA**, inscrita no CPF nº 22.874.768-06 **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA**, inscrito no CPF nº 431.515.868-21, **BANCO DO BRASIL S/A.**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0348-43 (**CREDOR HIPOTECÁRIO**), **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS**, inscrita no CNPJ nº 54.037.916/0001-45 (**CREDOR HIPOTECÁRIO**), **INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – SETOR DE ARRECADAÇÃO**, inscrito no CNPJ nº 00.375.972/0001-60.

A Doutora CASSIA DE ABREU, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 3ª 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. **0006932-74.2017.8.26.0077** – *Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários* -, 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 leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: O **1º LEILÃO** terá início no dia 07 de outubro de 2025, à partir das 13h00min, **e se estenderá por mais dez dias encerrando-se em 17/10/2025, às 13h00min**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO**, no dia 17/10/2025, à partir das 13h01min, **se estendendo até o dia 05 de novembro de 2025, às 13h00min.**, **admitindo-se lanços a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fl. 868/870), 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 a 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): Serão levados a leilão os bens imóveis abaixo relacionados, a saber:

LOTE 01: PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO), CORRESPONDENTE AO IMÓVEL RURAL COM ÁREA TOTAL DE 13,444 HECTARES, SEM BENFEITORIAS, COM DENOMINAÇÃO ESPECIAL DE "FAZENDA PRIMAVERA", (ATUAL DENOMINAÇÃO DE FAZENDA PALMEIRAS), LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BURITAMA/SP, PERTENCENTE ÀS MATRÍCULAS Nºs 9.764 , 9.765 e 9.766 DO CRI DE BURITAMA/SP, conforme transcrições a seguir descritas: Matrícula nº 9.764: Imóvel: (Quinhão 03) - Um imóvel rural com a área de 4,4820ha. (quatro hectares, quarenta e oito ares e vinte centiares), com a denominação especial de "Sitio São José", encravado no geral da "Fazenda Palmeiras", neste município e comarca de Buritama, numa distância de 5,5 quilômetros da sede do município, pela estrada municipal que demanda ao Bairro do Correguinho, lado esquerdo desta, compreendido dentro das seguintes confrontações: tem início num ponto, cravado na divisa do quinhão 02 de Claudia Margareth de Moraes Silva; daí segue confrontando com João Carlos Ferreira, anteriormente Sebastião Giolli, Sebastião Lino Polizel, Rui Barbosa da Silva e outros (Fazenda Primavera), com azimute 296°32'18", na distância de 113,288m. (cento e treze metros e vinte e oito centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com o quinhão 04 de Lourdes Aparecida de Moraes Santos, com azimute 28°35'44", na distância de 323,074m. (trezentos e vinte e três metros e sete centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com Antônio Magno (quinhão 02), com os seguintes azimutes e distâncias: 112°14'14" = 59,882m.

(cinquenta e nove metros e oitenta e oito centímetros) até um ponto; daí deflete a esquerda, com azimute $24^{\circ}40'02'' = 86,604\text{m}$. (oitenta e seis metros e sessenta centímetros), até um ponto; daí deflete a direita, com azimute $110^{\circ}41'50'' = 73,550\text{m}$. (setenta e três metros e cinquenta e cinco centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com o quinhão 06 de Regina Célia de Moraes Manzale, com azimute $210^{\circ}23'21''$, na distância de $343,472\text{m}$. (trezentos e quarenta e três metros e quarenta e sete centímetros), até um ponto; daí segue confrontando com o quinhão 02 de Cláudia Margareth de Moraes Silva, com azimute $210^{\circ}23'21''$, na distância de $78,882\text{m}$. (setenta e oito metros e oitenta e oito centímetros), até um ponto, onde teve início o presente roteiro". Cadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616.079.002.569-4, área total 58,30ha., módulo rural 13,4698ha., nº de módulos rurais 4,15ha., módulo fiscal 30,0ha., nº de módulos fiscais 1,94ha., fração mínima de parcelamento 2,00ha., e junto a Receita Federal pelo NIRF nº 0.746.035-0, ambos com a denominação de Sítio São José, em nome de Urbano Avelino de Moraes. **Título Aquisitivo:** Registro 01/Matrícula 2.099, deste Oficial de Registro de Imóveis. **Ônus/Observações: R.02** – Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 13 de dezembro de 2.006, Livro nº 284, folhas 187/189, 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Birigui/SP, o proprietário Moacir Avelino de Moraes, divorciado, CPF nº 958.805.188-68, transmitiu a JOÃO CARLOS FERREIRA, CPF nº 312.106.518-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, com MARIA JOSÉ BIGELLI FERREIRA, CPF nº 094.232.168-54, o imóvel objeto desta matrícula; **Av.03** – Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 13 de dezembro de 2.006, Livro nº 284, folhas 187/189, 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Birigui/SP, o outorgado comprador, atribuiu ao imóvel objeto desta matrícula, a denominação especial de Fazenda Primavera, em substituição a anterior; **Av.04** – Para constar que, por requerimento particular firmado pelo proprietário, com firma reconhecida, em 30 de julho de 2012; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (emissão 2006/2007/2008/2009); e Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se recadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616.079.002.186-9, área total: 263,1421ha., módulo rural: 40,0528, número de módulos rurais: 6,47, módulo fiscal: 30,0ha., número de módulos fiscais: 8,7714, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha., conforme CCIR nº 07635338090, em nome de João Carlos Ferreira, código da pessoa nº 02.960.932-1; e junto a Receita Federal conforme NIRF: 0.234.803-9, em nome de João Carlos Ferreira, ambos com a denominação do imóvel de Fazenda Primavera, Município de Buritama; **R.05** – Para constar **HIPOTECA** censual de primeiro grau e sem concorrência de terceiros tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula, através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/02068-1, datada de 30 de julho de 2012, de Birigui/SP, em que consta como emitente João Carlos Ferreira, com outorga uxória da seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, já qualificados, a favor do Banco do Brasil S/A., inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0348-43, com vencimento final para o dia 30 de julho de 2013; **Av.06** - Para constar que o imóvel objeto desta matrícula está sujeito a penhora ou

arresto, nos termos do artigo,615-A o CPC, extraída dos Autos n° 0007909-08.2013.8.26.0077, Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por José Edilberto Ferreira, CPF. n° 362.334.478-87, em face de Jofer Embalagens Ltda., CNPJ n° 45.381.605/0001-08; João Carlos Ferreira e Maria José Bigelli Ferreira, ambos já qualificados, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP; **Av.07** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos de Execução Civil, n° de ordem: 1373/2013, requerida por José Edilberto Ferreira, CPF. n° 362.334.478-87, em face de Maria José Bigelli Ferreira, João Carlos Ferreira e Jofer Embalagens Ltda., CNPJ n° 45.381.605/0001-08, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP, sendo fiéis depositários do imóvel, os proprietários Maria José Bigelli Ferreira e João Carlos Ferreira, os demais imóveis penhorados são objetos das matrículas n°s: 4.813, 10.072, 2.614, 3.034, 3.112, 3.136, 3.871, 8.461, 9.765 e 9.766, deste oficial; e 1.004, 11.275, 18.870, 51.448, 51.449 e 52.021, do Registro de Imóveis da comarca de Birigui/SP; **Av.08** – Para constar **PENHORA** exequenda. Matrícula n° 9.765 Imóvel: (Quinhão 04) - Um imóvel rural com a área de de 4,48,20ha. (quatro hectares, quarenta e oito ares e vinte centiares), com a denominação especial de "Sitio São José", encravado no geral da "Fazenda Palmeiras", neste município e comarca de Buritama, numa distância de 5,5 quilômetros da sede do município, pela estrada municipal que demanda ao Bairro do Correguinho, lado esquerdo desta, compreendido dentro das seguintes confrontações: tem início num ponto cravado na divisa do quinhão 03 de Moacir Avelino de Moraes, daí segue confrontando com João Carlos Ferreira, anteriormente Sebastião Giolli, Sebastião Lino Polizel, Rui Barbosa da Silva e outros (Fazenda Primavera), com azimute 296°32'18", na distância de 141,148m. (cento e quarenta e um metros e quatorze centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com o quinhão 05 de Sandra Regina de Moraes, com azimute 28°35'44", na distância de 312,423m. (trezentos e doze metros e quarenta e dois centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com Antônio Magno (quinhão 02), com azimute 112°14'14", na distância de 141,930m. (cento e quarenta e um metros e noventa e três centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com o quinhão 03 de Moacir Avelino de Moraes, com azimute 208°35'44", na distância de 323,074m. (trezentos e vinte e três metros e sete centímetros), até um ponto, onde teve início o presente roteiro". Cadastrado junto ao INCRA pelo código n° 616.079.002.569-4, área total 58,30ha., módulo rural 13,4698ha., n° de módulos rurais 4,15ha., módulo fiscal 30,0ha., n° de módulos fiscais 1,94ha., fração mínima de parcelamento 2,00ha., e junto a Receita Federal pelo NIRF n° 0.746.035-0, ambos com a denominação de Sitio São José, em nome de Urbano Avelino de Moraes. **Título Aquisitivo:** Registro 01/Matrícula 2.099 datado de 12 de janeiro de 1.981. **Ônus/Observações: R.02** – Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 13 de dezembro de 2.006, no Livro n° 284, folhas 190/192, 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Birigui/SP, a proprietária Lourdes Aparecida de Moraes Santos, CPF n° 137.085.258-41 e seu marido Aparecido Pereira dos Santos, CPF n° 047.417.128-00, transmitiram a JOÃO CARLOS FERREIRA, CPF n° 312.106.518-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, com MARIA JOSÉ BIGELLI FERREIRA, CPF n°

094.232.168/54, o imóvel objeto desta matrícula; **Av.03** – Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 13 de dezembro de 2.006, no Livro n° 284, folhas 190/192, 2° Tabelião de Notas da cidade e comarca de Birigui/SP, o outorgado comprador, atribuiu ao imóvel objeto desta matrícula, a denominação especial de Fazenda Primavera, em substituição a anterior"; **Av.04** – Para constar que, por requerimento particular firmado pelo proprietário, com firma reconhecida, em 30 de julho de 2012; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (emissão 2006/2007/2008/2009); e Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se recadastrado junto ao INCRA pelo código n° 616.079.002.186-9, área total: 263,1421ha., módulo rural: 40,0528, número de módulos rurais: 6,47, módulo fiscal: 30,0ha., número de módulos fiscais: 8,7714, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha., conforme CCIR n° 07635338090, em nome de João Carlos Ferreira, código da pessoa n° 02.960.932-1; e junto a Receita Federal conforme NIRF: 0.234.803-9, em nome de João Carlos Ferreira, ambos com a denominação do imóvel de Fazenda Primavera; **R.05** – Para constar **HIPOTECA** cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula, Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 274269-1, datada de 29 de maio de 2012, de Birigui/SP, em que consta como emitente João Carlos Ferreira, com outorga uxória da seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, já qualificados, a favor do Cooperativa de Crédito Credicitrus, inscrita no CNPJ n° 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 24 de maio de 2013; **R.06** – Para constar **HIPOTECA** cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula, Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 314176-1, datada de 19 de abril de 2013, de Bebedouro/SP, em que consta como emitente João Carlos Ferreira, com outorga uxória da seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, já qualificados, a favor do Cooperativa de Crédito Credicitrus, inscrita no CNPJ n° 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 16 de abril de 2014; **Av.07** - Para constar que o imóvel objeto desta matrícula está sujeito a penhora ou arresto, nos termos do artigo,615-A do CPC, extraída dos Autos n° 0007909-08.2013.8.26.0077, Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por José Edilberto Ferreira, CPF. n° 362.334.478-87, em face de Jofer Embalagens Ltda., CNPJ n° 45.381.605/0001-08; João Carlos Ferreira e Maria José Bigelli Ferreira, ambos já qualificados, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP; **Av.08** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos de Execução Civil, n° de ordem: 1373/2013, requerida por José Edilberto Ferreira, CPF. n° 362.334.478-87, em face de Maria José Bigelli Ferreira, João Carlos Ferreira e Jofer Embalagens Ltda., CNPJ n° 45.381.605/0001-08, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP, sendo fiéis depositários do imóvel, os proprietários Maria José Bigelli Ferreira e João Carlos Ferreira, os demais imóveis penhorados são objetos das matrículas n°s: 4.813, 10.072, 2.614, 3.034, 3.112, 3.136, 3.871, 8.461, 9.765 e 9.766, deste oficial; e 1.004, 11.275, 18.870, 51.448, 51.449 e 52.021, do Registro de Imóveis da comarca de Birigui/SP; **Av.09** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos n° de ordem 10070772120148260077, Ação de Execução Civil, requerida por Cooperativa de

Créditos Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, em face de João Carlos Ferreira, CPF nº 312.106.518-15; José Edilberto Ferreira, CPF nº 362.334.478-87 e Jofer Embalagens LTDA, CNPJ nº 45.381.605/0001-08; 3ª Vara Cível da comarca de Birigui – SP, sendo nomeado como fiel depositário, o Sr. João Carlos Ferreira; **Av.10** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos nº de ordem: 1007075-51.2014.8.26.0077, Ação de Execução Civil, requerida por Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, em face de Maria José Bigelli Ferreira, CPF nº 094.232.168-54; João Carlos Ferreira, CPF. nº 312.106.518-15 e Jofer Embalagens LTDA, CNPJ. nº 45.381.605/0001-08; 2ª Vara Cível da comarca de Birigui – SP, sendo nomeado como fiel depositário, o Sr. João Carlos Ferreira; **Av.11** – Para constar **PENHORA** exequenda. Matrícula nº 9.766: Imóvel:- (Quinhão 05) - Um imóvel rural com a área de 4,4820ha. (quatro hectares, e quarenta e oito ares e vinte centiares), com a denominação especial de "Sítio São José", encravado no geral da "Fazenda Palmeiras", neste município e comarca de Buritama, numa distância de 5,5 quilômetros da sede do município, pela estrada municipal que demanda ao Bairro do Correguinho, lado esquerdo desta, compreendido dentro das seguintes confrontações :- tem início num ponto, cravado na divisa do quinhão 04 de Lourdes Aparecida de Moraes Santos; daí segue confrontando com João Carlos Ferreira, anteriormente Sebastião Giolli, Sebastião Lino Polizel, Rui Barbosa da Silva e outros (Fazenda Primavera), com azimute 296°32'18", na distância de 146,134m. (cento e quarenta e seis metros e treze centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com José Cardoso de Moraes, antigamente Sebastiao Giolli e Veronica Giolli Ribeiro, antigamente Aristides Ribeiro e Sebastião Giolli, com azimute 28°35'44", na distância de 301,395m. (trezentos e um metros e trinta e nove centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com Antônio Magno (quinhão 02) com azimute 112°14'14", na distância de 146,944m. (cento e quarenta e seis metros e noventa e quatro centímetros), até um ponto; daí deflete a direita e segue confrontando com o quinhão 04 de Lourdes aparecida de Moraes Santos, com azimute 208°35'44", na distância de 312,423m. (trezentos e doze metros e quarenta e dois centímetros), até um ponto, onde teve início o presente roteiro" .- Cadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616.079.002.569-4, área total 58,30ha., módulo rural 13,4698ha., nº de módulos rurais 4,15ha., módulo fiscal 30,0ha., nº de módulos fiscais 1,94ha., fração mínima de parcelamento 2,00ha., e junto a Receita Federal pelo NIRF nº 0.746.035-0, ambos com a denominação de Sítio São José, em nome de Urbano Avelino de Moraes. **Título Aquisitivo**: Registro 01/Matrícula 2.099 datado de 12 de janeiro de 1.981, deste Oficial de Registro de Imóveis. **Ônus/Observações: R.02** – Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 13 de dezembro de 2.006, no Livro nº 284, folhas 193/195, 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Birigui/SP, a proprietária Sandra Regina de Moraes, Solteira, CPF nº 304.072.998-79, transmitiu a JOÃO CARLOS FERREIRA, CPF. nº 312.106.518-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, com MARIA JOSÉ BIGELLI FERREIRA, CPF. nº 094.232.168/54, o imóvel objeto desta matrícula; **Av.03** - Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 13 de dezembro de 2.006, no Livro nº 284,

folhas 193/195, 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Birigui/SP, o outorgado comprador, atribuiu ao imóvel objeto desta matrícula, a denominação especial de Fazenda Primavera, em substituição a anterior"; **Av.04** – Para constar que, por requerimento particular firmado pelo proprietário, com firma reconhecida, datado de Buritama - SP., 30 de maio de 2012; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (emissão 2006/2007/2008/2009); e Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se **recadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616.079.002.186-9**, área total: 263,1421ha., módulo rural: 40,0528, número de módulos rurais: 6,47, módulo fiscal: 30,0ha., número de módulos fiscais: 8,7714, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha., conforme CCIR nº 07635338090, em nome de João Carlos Ferreira, código da pessoa nº 02.960.932-1; e junto a Receita Federal conforme NIRF: 0.234.803-9, em nome de João Carlos Ferreira, ambos com a denominação do imóvel de Fazenda Primavera; Município de Buritama"; **R.05** – Para constar **HIPOTECA** cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula, cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 274269-1, datada de 29 de maio de 2012, de Bebedouro, deste Estado, de emissão de João Carlos Ferreira, com outorga uxória de seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, já qualificados, a favor de Cooperativa de Crédito Credicitrus, inscrita no CNPJ nº 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 24 de maio de 2013, o outro imóvel dado em garantia é objeto da matrícula nº 9.765, deste oficial. O penhor foi registrado sob nº 14.205, Livro 03, neste oficial; **R.06** - Para constar **HIPOTECA** cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula, Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 314176-1, datada de 19 de abril de 2013, de Bebedouro/SP, em que consta como emitente João Carlos Ferreira, com outorga uxória da seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, já qualificados, a favor do Cooperativa de Crédito Credicitrus, inscrita no CNPJ nº 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 16 de abril de 2014; o outro imóvel dado em garantia é objeto da matrícula nº 9.765, deste oficial. O penhor foi registrado sob nº 14.457, Livro 03, neste oficial. As demais condições constam da cédula, da qual uma via fica arquivada neste oficial; **Av.07** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula está sujeito a penhora ou arresto, nos termos do artigo-615-A do CPC, por requerimento particular firmado por parte interessada e Certidão extraída dos Autos nº 0007909-08.2013.8.26.0077, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por José Edilberto Ferreira, CPF. nº 362.334.478-87, em face de: Jofer Embalagens Ltda., CNPJ nº 45.381.605/0001-08; João Carlos Ferreira e Maria José Bigelli Ferreira, ambos já qualificados, Terceira Vara Cível da comarca de Birigui/SP; **Av.08** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, extraída dos Autos de Execução Civil, nº de ordem: 1373/2013, requerida por José Edilberto Ferreira, CPF. nº 362.334.478-87, em face de Maria José Bigelli Ferreira, João Carlos Ferreira e Jofer Embalagens Ltda., CNPJ nº 45.381.605/0001-08, 3ª Vara Cível da comarca de Birigui/SP, sendo nomeados como fiéis depositários do imóvel, os proprietários Maria José Bigelli Ferreira e João Carlos Ferreira, os demais imóveis penhorados são objetos das matrículas nºs: 4.813, 10.072, 2.614, 3.034, 3.112, 3.136,

3.871, 8.461, 9.764 e 9.765, deste oficial; e 1.004, 11.275, 18.870, 51.448, 51.449 e 52.021, do Registro de Imóveis da comarca de Birigui/SP; **Av.09** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Débito INCRA:** Não foi possível obter documentos que comprovem a existência ou inexistência de débitos vinculados sobre os imóveis objeto de alienação, cabendo ao interessado realizar as respectivas diligências. **Observações constantes no Laudo de Avaliação (fls. 778/841) Homologado (fls. 868/870): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de uma propriedade Rural denominada de Fazenda Primavera, atual denominação de Fazenda Palmeiras, localizada no Município de Buritama/SP, pertencentes às matrículas nºs 9.764, 9.765 e 9.766 do CRI de Buritama/SP, possuindo área de 13.444 hectares e sem benfeitorias; **b)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado possui solo com aptidão agrícola, classificado como de lavoura de boa qualidade, sendo caracterizado como terra de cultura de segunda, com composição mista a arenosa e que, em relação à dimensão, trata-se de imóvel rural de pequeno porte, com área correspondente a até 4 (quatro) módulos fiscais, considerando que o módulo fiscal no município de Buritama/SP corresponde a 30 (ha) hectares; **c)** Constata também que a área avaliada apresenta fertilidade natural variando de média a alta e que, com base nas diligências realizadas na propriedade, concluiu-se que os solos, de acordo com suas características físicas, estão sujeitos a baixo risco de degradação, exigindo, contudo, cuidados específicos quanto ao seu uso; **d)** Ressalta o avaliador que o relevo do imóvel avaliado é considerado plano a suavemente ondulado, com declive entre 0% e 5%, o que caracteriza como ótima topografia. **Observações: 1)** Há imagens do imóvel objeto de alienação no laudo de avaliação homologado. **2) Será levado a leilão apenas a cota parte penhorada 50% (por cento) do Executado - ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS FERREIRA -, devendo ser preservada a parte de eventuais terceiros alheios à execução, na proporção da respectiva cota parte ou meação, do produto da alienação.** **3)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel por conta do arrematante. **4)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **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 TOTAL DE R\$ 1.130.836,97 (um milhão e cento e trinta mil, oitocentos e trinta e seis reais e noventa e sete centavos), setembro/2024. AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL LEVADA A LEILÃO (50%): R\$ 565.418,48 (quinhentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos), setembro/2024. AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 1.188.506,16 (um milhão, cento e oitenta e oito mil, quinhentos e seis reais e dezesseis centavos), agosto/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL LEVADA A LEILÃO (50%): R\$ 594.253,08 (QUINHENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E OITO CENTAVOS), agosto/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 02 – PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) CORRESPONDENTE AO IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 7,4294 HA (SETE HECTARES, QUARENTA E DOIS ARES E NOVENTA E QUATRO CENTIARES), SEM BENFEITORIA, COM DENOMINAÇÃO ESPECIAL DE “FAZENDA PRIMAVERA” (ATUAL DENOMINAÇÃO DE FAZENDA PALMEIRAS), LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BURITAMA/SP, PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 3.871 DO CRI DE BURITAMA/SP, conforme transcrição a seguir descrita: **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :-** Um imóvel rural com a área superficial consistente de sete hectares, quarenta e dois ares e noventa e quatro centiares (07,42,94 Ha.), situado no geral da Fazenda Palmeiras, pertencente ao distrito, município e comarca de Buritama, contendo como benfeitorias somente cercas de arame farpado internas e partes das divisas, localizado a uma distância aproximada de seis quilômetros da sede deste município, pela Rodovia SP-461, lado esquerdo, no sentido Birigui- Nhandeara, que assim se descreve :- "começa no marco "MP", cravado junto a divisa de Ademar Polizel e a margem direita da Rodovia SP-461, que liga Buritama a Birigui e daí segue por uma distância de 151,00 metros com o rumo 49° 47' NW. até encontrar o marco nº 1, confrontando-se nesta extensão com Ademar Polizel; daí segue por uma distância de 344,00 metros com o rumo 39° 53' NE. até encontrar o marco nº 2, confrontando-se com Carlos Jose Pereira e Emanuel Veloso, respectivamente; daí segue por uma distância de 172,60 metros com o rumo 51° 49' SE. até encontrar o marco nº 3; daí segue por uma distância de 106,50 metros com o rumo 44° 58' NE. até encontrar o marco nº 4; daí segue por uma distância de 76,80 metros com o rumo 49° 06' SE. até encontrar o marco nº 5, confrontando-se do marco nº 2 ao marco nº 5 com os srs. João Carlos Ferreira e José Edilberto Ferreira; daí segue pela cerca divisória com a Rodovia SP-461, por uma distância de 466,60 metros, com o rumo de 53° 32' SW. até encontrar o marco "MP", onde teve início o levantamento topográfico e confrontando-se com a referida rodovia. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Registro nº 001-Matrícula nº 002092, área de um hectare, noventa e nove ares e noventa e um centiares (01,99,91 Ha.), e do Registro nº 002-Matrícula nº 002554, área de cinco hectares, quarenta e três ares e três centiares (05,43,03 Ha), deste cartório. - INCRA:- O imóvel encontra cadastrado sob-n.º. 616.079.006.211. e 616.079.409.898, município de Buritama. **Ônus/Observações: R. 01 –** Para constar que, conforme escritura pública lavrada aos vinte (20) de maio de 1985, no Livro nº 046, fls. 011, Segundo Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, o casal proprietário Ademar Polizel, CPF nº 362.360.048-20 e sua mulher Serlei Aparecida Castro Polizel, RG nº 7.637.043-SP,

transmitiram aos outorgados compradores:- 1) JOÃO CARLOS FERREIRA, CPF nº 312.106.518-15, casado no regime da comunhão de bens com Maria Jose Bigelli Ferreira, Rg.3.744.273-SP., 2)- JOSÉ EDILBERTO FERREIRA, Cpf. 362.334.478-87, casado no regime da comunhão de bens com Nilce Vianni Ferreira, Rg. 5.095.829-SP;

R. 02 – Para constar que, por escritura pública de venda e compra, lavrada em treze (13) de maio de 1992, no livro nº 191, fls.144, 2º Cartório de Notas de Birigui, deste Estado, os proprietários José Edilberto Ferreira e sua mulher Nilce Vianni Ferreira, já qualificados, transmitiram a JOÃO CARLOS FERREIRA, CPF.312.106.518-15, casado pelo regime da comunhão de bens, antes: da Lei Federal 6515/77, com MARIA JOSE BIGELLI FERREIRA, RG.3.744.273-SR, a parte ideal que possuíam por força do Registro nº 001 desta matrícula, ou seja, 50 (cinquenta por cento) do imóvel rural com a área de 07,42,94ha. de terras, que em face da presente aquisição e do objeto do Registro nº 001 desta matrícula, o outorgado comprador tornou-se possuidor da totalidade do imóvel constante desta matrícula, o imóvel atualmente encontra-se cadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616 079 409 989-0, área total: 5,4has., fração mínima de parcelamento: 3,0ha., em nome de Ademar Polizel;

Av. 03 – Para constar que, por requerimento particular datado de 12 de junho de 2002, com firma reconhecida, firmado pelo proprietário; o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616079 002186-9, área total 264,6ha, mód. rural 40, Oha, nº mód. rurais 6,38, mod. fiscal 30ha, nº mod. fiscais 8,82, fração mínima de parcelamento 2,Oha, com a denominação de Fazenda Primavera; município de Buritama, em nome de João Carlos Ferreira;

Av.06 – Para constar que, por requerimento particular datado de 29 de julho de 2010, de Buritama, firmado por parte interessada; CCIR-2006/2007/2008/2009 nº 03487426090); e Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via internet), **atualmente encontra-se cadastrado junto ao INCRA pelo código nº 616.079.002.186-9**, área total 264,60ha., modulo rural 40,0313, nº mod. Rurais 6,37, modulo fiscal 30,00ha., nº mod. Fiscais 8,8200, fração mínima de parcelamento 2,00ha., Código da pessoa: 02.960.932-1; e junto a Secretaria da Receita Federal conforme NIRF: 0.234.803-9, ambos com a Denominação de Fazenda Primavera, em nome de João Carlos Ferreira;

Av.07 - Para constar que a proprietária Maria José Bigelli Ferreira é titular do CPF. nº 094.232.168-54;

R.08 – Para constar **HIPOTECA** cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, tendo como garantia o imóvel objeto desta matricula conforme Cédula de Crédito Bancário nº

208179-9, datada de 26 de julho de 2010, de Bebedouro, deste Estado, de emissão de João Carlos Ferreira, e seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, já qualificados, a favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 31 de janeiro de 2011, tendo por garantia o imóvel objeto desta matrícula, a outra hipoteca foi registrada sob nº 03/M.10.072, neste oficial; **R.09** - Para constar **HIPOTECA** cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula conforme Cédula de Crédito Bancário nº 283869-0, datada de 26 de junho de 2012, de Bebedouro, deste Estado, de emissão de João Carlos Ferreira e seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, a favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 26 de junho de 2015, tendo por garantia o imóvel objeto desta matrícula, o outro imóvel dado em garantia é objeto da matrícula nº 10.072, deste oficial; **Av.10** - Para constar que o imóvel objeto desta matrícula está sujeito a penhora ou arresto, nos termos do artigo 615-A do CPC, por requerimento particular firmado por parte interessada, datado de 12 de julho de 2013, extraída dos Autos nº 0007909-08.2013.8.26.0077, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por José Edilberto Ferreira, CPF. nº 362.334.478-87, em face de Jofer Embalagens Ltda., CNPJ nº 45.381.605/0001-08; João Carlos Ferreira e Maria José Bigelli Ferreira, ambos já qualificados; **R.11** - Para constar **HIPOTECA** cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula conforme Cédula de Crédito Bancário nº 327854-7, datada de 19 de julho de 2013, de Bebedouro, deste Estado, de emissão de João Carlos Ferreira e seu cônjuge Maria José Bigelli Ferreira, a favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, com vencimento final para o dia 15 de outubro de 2013, tendo por garantia o imóvel objeto desta matrícula, o outro imóvel dado em garantia é objeto da matrícula nº 10.072, deste oficial; **Av.12** - Para constar que, por aditivo à CCB nº 327854-7 (registrada sob nº 11 nesta matrícula), datado de Bebedouro - SP., 25 de julho de 2013, firmado pelas partes contratantes, o número da conta corrente dos emitentes nº 48.552-7 - Cooperativa nº 3188 - Agência 756; **Av.13** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos de Execução Civil, nº de ordem: 1373/2013, requerida por José Edilberto Ferreira, CPF. nº 362.334.478-87, em face de Maria José Bigelli Ferreira, João Carlos Ferreira e Jofer Embalagens Ltda., CNPJ nº 45.381.605/0001-08, Terceira Vara Cível da comarca de Birigui, deste Estado, sendo nomeados como fiéis depositários do imóvel, os proprietários Maria José Bigelli Ferreira e João Carlos Ferreira, os demais imóveis

penhorados são objetos das matrículas n°s: 4.813, 10.072, 2.614, 3.034, 3.112, 3.136, 8.461, 9.764, 9.765 e 9.766, deste oficial; e 1.004, 11.275, 18.870, 51.448, 51.449 e 52.021, do Registro de Imóveis da comarca de Birigui/SP; **Av.14** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos n° de ordem: 1007075-51.2014.8.26.0077, Ação de Execução Civil, requerida por Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ. n° 54.037.916/0001-45, em face de Maria Jose Bigelli Ferreira, CPF. n° 094.232.168-54; João Carlos Ferreira, CPF. n° 312.106.518-15 e Jofer Embalagens LTDA, CNPJ. n° 45.381.605/0001-08; 2ª Vara Cível da comarca de Birigui - SP., sendo nomeado como fiel depositário, o Sr. João Carlos Ferreira; **Av.15** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos Autos n° de ordem: 100707928820148260077, Execução Civil, requerida por Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ. n° 54.037.916/0001-45, em face de João Carlos Ferreira, CPF. n° 312.106.518-15 e Maria José Bigelli Ferreira, CPF. n° 094.232.168-54, 2º Ofício Judicial da Comarca de Birigui - SP., sendo nomeado como fiel depositário, João Vitor da Silva Ferreira; **Av.16** – Pra constar **PENHORA** exequente. **Débito INCRA: Não foi possível obter documentos que comprovem a existência ou inexistência de débitos vinculados sobre o imóvel objeto de alienação,** cabendo ao interessado realizar as respectivas diligências. **Observações constantes no Laudo de Avaliação (fls. 778/841) Homologado (fls. 868/870): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de uma propriedade Rural denominada de Fazenda Palmeiras, localizada no Município de Buritama/SP, pertencente à matrícula n° 3.871 do CRI de Buritama/SP, possuindo 7.4294 ha (sete hectares, quarenta e dois ares e noventa e quatro centiares), sem benfeitoria; **b)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado possui solo com aptidão agrícola, classificado como de lavoura de boa qualidade, sendo caracterizado como terra de cultura de segunda, com composição mista a arenosa e que, em relação à dimensão, trata-se de imóvel rural de pequeno porte, com área correspondente a até 4 (quatro) módulos fiscais, considerando que o módulo fiscal no município de Buritama/SP corresponde a 30 hectares; **c)** Constata também que a área avaliada apresenta fertilidade natural variando de média a alta e que, com base nas diligências realizadas na propriedade, concluiu-se que os solos, de acordo com suas características físicas, estão sujeitos a baixo risco de degradação, exigindo, contudo, cuidados específicos quanto ao seu uso; **d)** Ressalta o avaliador que o relevo do imóvel é considerado plano a suavemente ondulado, com declive entre 0% e 5%, o que caracteriza como ótima topografia. **Observações: 1)** Há imagens do imóvel objeto de alienação no laudo de

avaliação homologado. **2) Será levado a leilão apenas a cota parte penhorada 50% (por cento) do Executado - ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS FERREIRA -, devendo ser preservada a parte de eventuais terceiros alheios à execução, na proporção da respectiva cota parte ou meação, do produto da alienação.** 3) Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel por conta do arrematante. 4) O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. 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 TOTAL DE R\$ 627.563,37 (seiscentos e vinte e sete mil e quinhentos e sessenta e três reais e trinta e sete centavos), setembro/2024. AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL LEVADA A LEILÃO (50%): R\$ 313.781,68 (trezentos e treze mil e setecentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos), setembro/2024. AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 690.923,00 (seiscentos e noventa mil e novecentos e vinte e três reais), agosto/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL LEVADA A LEILÃO (50%): R\$ 345.461,50 (TREZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E UM REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), agosto/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 382.056,34 (trezentos e oitenta e dois mil, cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), fevereiro/2025 (fl. 754 dos autos).

- **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, regularização fundiária, 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 lanços 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 lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(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 em favor do Juízo encaminhado 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 de cada etapa 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 da proposta de parcelamento da 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.

- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Nos termos dos artigos 1.322 do Código Civil e 843, § 1º do CPC, os "Coproprietários" terão direito de preferência, que terá de ser manifestado do seguinte modo: Em até um dia útil do lance vencedor, devem promover o depósito em juízo (i) da quantia correspondente ao melhor lance e nas mesmas condições; e (ii) da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelos "Coproprietários") 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 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 lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) 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).

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.

Ficam as partes Exequente (s): **ITAÚ UNIBANCO S/A** e Executado(a)(s): **JOFER EMBALAGENS LTDA., ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS FERREIRA** (representado pelo inventariante **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA**, e os herdeiros interessados **ALEXANDRE FERREIRA, ANDREA FERREIRA, ADRIANO FERREIRA**, este representado pelos herdeiros **ANA CAROLINA DA SILVA FERREIRA**, e **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA**, e **JOSÉ EDILBERTO FERREIRA**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **MARIA JOSÉ BIGELLI FERREIRA**, esta representada pelos herdeiros **ALEXANDRE FERREIRA, ANDREA FERREIRA, ADRIANO FERREIRA**, este representado pelos herdeiros **ANA CAROLINA DA SILVA FERREIRA**, e **JOÃO VITOR DA SILVA FERREIRA**, (COPROPRIETÁRIOS), **BANCO DO BRASIL S/A.**, (CREDOR HIPOTECÁRIO), **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS**, (CREDOR HIPOTECÁRIO), **INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – 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, 29 de agosto de 2025.

Doutora CÁSSIA DE ABREU, MM^a JUÍZA DE DIREITO DA 3^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.