

1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE BIRIGUI (SP).

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente **ANDERLAN CONSTANTINO DA MOTA** inscrito no CPF nº 405.664.888-33 e **LUCAS DIAS ASTOLPHI** inscrito no CPF nº 216.578.028-41, e os Executados **HERMINIO DOS SANTOS BRITO**, inscrito no CPF nº 087.630.078-60 e, sua esposa E **ANDREZA ELVIRA COLONTONI BRITO**, inscrita no CPF nº 259.946.498-64, os coproprietários: **W. POLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 22.092.549/0001-96, **AYRES ESCANHUELA**, inscrito no CPF/MF nº 704.920.938-49 e **APARECIDA BERNARDETE STÁBILE ESCANHUELA**, inscrita no CPF/MF nº 706.031.388-53, bem como seus representantes legais, cônjuges se casados, advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP – SECRETÁRIA DA FAZENDA.**

A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE 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 **0000068-44.2022.8.26.0077 – Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**, 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, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO: O leilão deverá ser realizado em 2 (duas) etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO** terá início no dia **18 de agosto de 2026, à partir das 15h30min**, e se estenderá por no mínimo 3 (três) dias **encerrando-se em 21/08/2026, às 15h30min**, oportunidade em que o bem será vendido pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **21/08/2026, à partir das 15h31min**, se estendendo até o dia **09 de setembro de 2026, às 15h30min**, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, 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 a segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Iris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando à manifestação de outros eventuais licitantes.

ATENÇÃO: Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao **horário oficial de Brasília-DF**.

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(s) sócio(s) que possui(m) 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 (a) 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 por meio de assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, 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; (b) 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.

DOS BENS: 50% (cinquenta por cento) do imóvel correspondente ao terreno e benfeitorias, localizado na Rua Ambrósio Frigério, s/n, cidade de Birigui/SP, com área de terreno indicada de 25.530,00 m² e área construída (municipalidade) de 372,58 m², objeto da MATRICULA 56.763, do Registrador de Imóveis de Birigui/SP, com a seguinte descrição: , 1 (uma) propriedade, com a área de 24.778,806 metros quadrados, situada na Rua Ambrozio Frigério, no Patrimônio Santo Antonio, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, tendo como benfeitorias: uma casa construída de tijolos, coberta com telhas, com cinco cômodos; outra também construída de tijolos e coberta com telhas, como três cômodos; e outra casa pequena construída de tijolos e coberta com telhas com três cômodos, dentro do seguinte roteiro: inicia-se na Estaca de n.º 0 (zero), cravado no lado direito da rua

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8v7.

Ambrozio Frigério, sentido Centro Bairro, daí segue rumo NW 04°34'00", na distancia de 106,87 (cento e seis metros e oitenta e sete centímetros), divisando com a rua Ambrozio Frigério, até encontrar a estaca de n.º 01 (um); daí segue no rumo NW 02°25'40", na distancia de 9,90 (nove metros e noventa centímetros), ainda divisando com a rua Ambrozio Frigério, até encontrar a estaca de n.º 02 (dois); daí segue no rumo SE 66°23'20", na distancia de 40,00 (quarenta) metros, margeando com o Córrego Parpinelli até encontrar a estaca de n.º 03 (três); daí segue no rumo SE 60°24'40", na distancia de 88,10 (oitenta e oito metros e dez centímetros), margeando com o Córrego Parpinelli, até encontrar a estaca de n.º 04 (quatro); daí segue no rumo SE 49°51'40", na distancia de 76,80 (setenta e seis metros e oitenta centímetros), margeando com o Córrego Parpinelli, até encontrar a estaca de n.º 05 (cinco); daí segue no rumo SE 37°40'00", na distancia de 80,00 (oitenta) metros, margeando com o Córrego Parpinelli, até encontrar a estaca de n.º 06 (seis); daí segue no rumo SE 27°51'00", na distancia de 43,70 (quarenta e três metros e setenta centímetros), margeando com o Córrego Parpinelli, até encontrar a estaca de n.º 07 (sete); daí segue no rumo SW 11°58'20", na distancia de 95,00 (noventa e cinco) metros, divisando com a Imobiliária Nunes Mazetto Ltda, até encontrar a estaca de n.º 08 (oito); daí segue no rumo NW 25°19'20", na distancia de 34,00 (trinta e quatro) metros, divisando com a Imobiliária e Construtora Nunes Mazetto Ltda, até encontrar a estaca de n.º 09 (nove); daí segue no rumo NW 30°03'20", na distancia de 10,51 (dez metros e cinquenta e um centímetros), divisando com a Imobiliária e Construtora Nunes Mazetto Ltda, até encontrar o marco n.º 09-A; daí segue confrontando com área do Município de Birigui (Rua Lorena), até a estaca de n.º 10-A, sendo: da estaca de n.º 09-A segue no rumo NE 48°24'56" e na distância de 34,29 (trinta e quatro metros e vinte e nove centímetros), até a estaca de n.º 09-B; desta segue no rumo NW 22°31'45" e na distancia de 14,81 metros, até a estaca de n.º 09-C; desta segue no rumo SW 48°24'56" e na distância de 36,50 (trinta e seis metros e cinquenta centímetros), até a estaca de n.º 10-A; daí segue no rumo NW 39°22'00" na distancia de 57,34 (cinquenta e sete metros e trinta e quatro centímetros), divisando com o fundo de residências da rua Vicente Giampietro, a saber: n.º 258 de propriedade de Guiomar de Abreu Lima; n.º 268 de Fidelino de Souza Lima; n.º 278 de Zenir Aparecida Clarindo; n.º 288 de Silvio Antenor Tardivo; n.º 298 de Gino Aparecido Rosa; n.º 308 de Filomena Albertini, até encontrar a estaca de n.º 11 (onze); daí segue no rumo NW 42°03'40", na distancia de 22,50 (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), divisando com o fundo de residências da Rua Vicente Giampietro, a saber: n.º 318 de Rubens Coutinho e n.º 328 de Dina Jacinto Cruzes, até encontrar a estaca de n.º 12 (doze); daí segue confrontando com área do Município de Birigui (Rua Conceição), até a estaca de n.º 12-C, sendo: da estaca de n.º 12 (doze) segue no rumo NE 51°38'37" e na distância de 47,23 (quarenta e sete metros e vinte e três centímetros), até a estaca de n.º 12-A; desta segue no rumo NW 33°59'54" e na distância de 14,04 (quatorze metros e quatro centímetros), até a estaca de n.º 12-B; desta segue no rumo SW 58°38'37" e na distancia de 50,72 (cinquenta metros e setenta e dois centímetros), até a estaca de n.º 12-C; daí segue no rumo NW 48°10'00" na distância de 16,79 (dezesesseis metros e setenta e nove centímetros), divisando com o fundo da residência de n.º 336 da rua Vicente Giampietro, de propriedade de Albertino Graciano da Silva, até encontrar a estaca de n.º 13 (treze); daí segue no rumo NW 54°36'00", na distancia de 31,10 (trinta e um metros e dez centímetros), divisando com o fundo de residências da rua Vicente Giampietro, a saber: n.º 346 de João Laranja; n.º 356 de Sebastiana Amaral de Oliveira e n.º 366 de Maria Paula Moimaz, até encontrar a estaca de n.º 14 (quatorze); daí segue no rumo NW 59°47'00", na distancia de 31,07 (trinta e um metros e sete centímetros), divisando com o fundo de residências da rua Vicente Giampietro, a saber: n.º 376 de Jesuína Teixeira; n.º 386 de Ana Silva; n.º 396 de Amélia de Jesus Pereira, até encontrar a estaca de n.º 15 (quinze); daí segue confrontando com a área do Município de Birigui (Rua Campos Sales), até a estaca de n.º 15-C, sendo: da estaca de n.º 15 (quinze) segue no rumo NE 42°34'35" e na distância de 67,38 (sessenta e sete metros e trinta e oito centímetros), até a estaca de n.º 15-A; desta segue no rumo NW 53°43'21" e na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

distancia de 13,08 (treze metros e oito centímetros), até a estaca de n.º 15-B; desta segue no rumo SW 42°34'35"e na distância de 71,07 (setenta e um metros e sete centímetros), até a estaca de n.º 15-C; daí segue no rumo NW 68°55'26", na distância de 43,38 (quarenta e três metros e trinta e oito centímetros), divisando com os fundos de residências da rua Vicente Giampietro, a saber: n.º 426 de Domingos Zanardelli; 436 de Miguel Cláudio Silvestrine e n.º 446 de Roberto Minorelli, até encontrar a estaca de n.º 16 (dezesesseis); daí segue no rumo SW 87°07'40", na distancia de 5,40 (cinco metros e quarenta centímetros), divisando com Roberto Minorelli, até encontrar a estaca de n.º 0 (zero), de onde deu origem esta descrição. Cadastrado nesta Municipalidade sob n.º REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 38.218 R.6 local de 19/03/2004. PROPRIETÁRIA:- ANDREZA ELVIRA COLONTONI BRITO, RG n.º 24.864.514-6-SSP/SP e CPF/MF n.º 259.946.498-64, universitária, e seu marido, HERMINIO DOS SANTOS BRITO, RG n.º 19.566.952-SSP/SP e CPF/MF n.º 087.630.078-60, empresário, brasileiros, casados no dia 08 de dezembro de 2007, no regime de comunhão de bens, posteriormente a lei 6515/77 e Escritura de Pacto Antenupcial, registrada neste Oficial sob n.º 20.632 lv. 3, residentes e domiciliados na rua Hum, n.º 285 – Condomínio Passaredo, Birigui-SP. **Ônus/observações: AV 1** - Por força do Requerimento feito pelas partes, devidamente assinado, datado de 08/02/2008, objeto do procedimento administrativo de RETIFICAÇÃO protocolado e microfilmado junto a esta Serventia sob n.º 123.203, nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula passou a ter as seguintes medidas, divisas e confrontações:- Uma propriedade urbana, com a área de 25.530,00 metros quadrados, situada na Rua Ambrósio Frigério, no Patrimônio Santo Antônio, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, tendo como benfeitorias: uma casa construída de tijolos, coberta com telhas, com 5 cômodos; outra também construída de tijolos e coberta com telhas, com três cômodos e outra casa pequena construída de tijolos e coberta com telhas, com 3 cômodos, dentro do seguinte roteiro:- inicia-se no vértice 01, cravado do lado par da Rua Ambrósio Frigério, com divisa do imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB), distante 18,65 metros do lado par da Rua Vicente Giampietro; daí segue margeando o lado par da Rua Ambrósio Frigério até o vértice 3, com a seguinte descrição:- do vértice 01 segue até o vértice 02 no rumo 25°49'41"NW na distância de 11,75 metros; deste segue até o vértice 03 no rumo 20°56'12"NW, na distância de 107,24 metros; deste segue pela margem direita do Córrego Parpinelli, até encontrar a vértice 09, com a seguinte descrição:- do vértice 3 segue até o vértice 04 no rumo 87°32'48"SE na distância de 35,24 metros; deste segue até o vértice 05 no rumo 80°45'38"SE, na distância de 100,97 metros; deste segue até o vértice 06 no rumo 56°52'32"SE, na distância de 15,00 metros; deste segue até o vértice 07 no rumo 68°48'42"SE, na distância de 49,17 metros; deste segue até o vértice 08 no rumo 45°28'06"SE, na distância de 21,08 metros; deste segue até o vértice 09 no rumo 52°34'14"SE, na distância de 111,97 metros; deste segue até o vértice 10 no rumo 3°14'01"SE, na distância de 104,25 metros, confrontando com a Avenida José Arruda Camargo e com terreno de propriedade de Andreza Elvira Colontoni Brito; deste segue até o vértice 12, confrontando com a Área Verde da Quadra "P1" 2º Núcleo Residencial de Birigui "Santo Antônio", de propriedade do Município de Birigui, com a seguinte descrição:- do vértice 10 segue até o vértice 11 no rumo 41°33'21"NW na distância de 33,54 metros; deste segue até o vértice 12 no rumo 52°30'21"NW, na distância de 10,50 metros; deste segue confrontando com o Município de Birigui (Rua Lorena) até o vértice 15, com a seguinte descrição:- do vértice 12 segue até o vértice 13 no rumo 30°31'10"NE, na distância de 34,29 metros; deste segue até o vértice 14 no rumo 43°49'41"NW, na distância de 14,54 metros; deste segue até o vértice 15 no rumo 30°31'10"SW, na distância de 36,50 metros; deste segue até o vértice 16, no rumo 52°30'21"NW na distância de 13,12 metros, confrontando com o fundo do imóvel de nº 258 da Rua Vicente Giampietro, de propriedade de Márcia Aparecida de Lima; João Luiz de Lima e Fidelcino Alves de Lima Júnior e parte com o imóvel de propriedade da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB); deste segue até o vértice 17, no rumo 55°54'11"NW na distância de 67,78 metros, confrontando com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB); deste segue confrontando com o Município de Birigui (Rua Conceição) até o vértice 20, com a seguinte descrição:- do vértice 17 segue até o vértice 18 no rumo 33°19'05"NE, na distância de 47,23 metros; deste segue até o vértice 19 no rumo 50°35'01"NW, na distância de 14,08 metros; deste segue até o vértice 20 no rumo 33°19'05"SW, na distância de 50,72 metros; deste segue até o vértice 21, no rumo 67°48'45"NW na distância de 18,01 metros, confrontando com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB); deste segue até o vértice 22, no rumo 69°06'48"NW na distância de 10,39 metros, confrontando com o fundo do imóvel de nº 346 da Rua Vicente Giampietro, de propriedade de João Naranjo; deste segue até o vértice 23, no rumo 70°50'30"NW na distância de 20,38 metros, confrontando com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB) e com o fundo do imóvel de nº 366 da Rua Vicente Giampietro, de propriedade de Maria Paula Moimaz; deste segue até o vértice 24, no rumo 71°44'30"NW na distância de 10,90 metros, confrontando com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB); deste segue até o vértice 25, no rumo 77°07'50"NW na distância de 20,22 metros, confrontando com o fundo do imóvel de nº 386 da Rua Vicente Giampietro, de propriedade de Ana Silva e com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB); deste segue confrontando com o Município de Birigui (Rua Campos Sales) até o vértice 28, com a seguinte descrição:- do vértice 25 segue até o vértice 26 no rumo 26°19'14"NE, na distância de 67,38 metros; deste segue até o vértice 27 no rumo 70°10'51"NW, na distância de 13,08 metros; deste segue até o vértice 28 no rumo 26°19'14"SW, na distância de 71,07 metros; deste segue até o vértice 29, no rumo 84°45'55"NW na distância de 41,93 metros, confrontando com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB), com o fundo do imóvel de nº 436 da Rua Vicente Giampietro, de propriedade de Miguel Cláudio Silvestrini e parte com o imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB); deste segue até o vértice 01, no rumo 72°17'57"SW na distância de 7,50 metros, confrontando com parte do imóvel de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU (COHAB) e finda. cadastrada nesta Municipalidade sob nº 4-04-014-0019-2. **R 2 - VENDA E COMPRA - ADQUIRENTE:** AYRES ESCANHUELA, RG n.º 6.759.531-SSP/SP, CPF/MF n.º 704.920.938-49, brasileiro, comerciante, casado aos 17/03/1.979, sob o regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a lei n.º 6.515/77, com APARECIDA BERNARDETE STÁBILE ESCANHUELA, (RG n.º 9.341.210-SSP/SP, CPF/MF n.º 706.031.388-53, brasileira, serviços gerais), residentes e domiciliados na Rua Wilson Troncoso, n.º 255, Residencial Alvorada, Birigui/SP. Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo 1º. Tabelião de Notas de Birigui/SP, em 28/02/2.012, lv.º 328, fls. 320 a 322, arquivada em mídia digital nesta serventia sob n.º 154.990, no valor de R\$ 100.000,00 (valor venal de R\$ 561.277,05), os proprietários Hermínio dos Santos Brito e sua mulher Andreza Elvira Colontoni Brito já qualificados, venderam referente a 50% em comum do imóvel objeto desta matrícula, ao ora adquirente. **AV 04 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143 de 25/04/2023, procede-se a presente para constar que esta Matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 114728.2.0056763-36. **AV 07 - PENHORA** – Penhora exequenda. **R 09 - VENDA E COMPRA - ADQUIRENTE:** W. POLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 22.092.549/0001-96, NIRE nº 35231569580, com sede na Avenida José Agostinho Rossi nº 999, Casa 60, Condomínio Aroeiras, Sala 01, Jardim Pinheiros, Birigui-SP. TRANSMITENTES: AYRES ESCANHUELA e sua esposa APARECIDA BERNARDETE STÁBILE ESCANHUELA, já qualificados. **FORMA DO TÍTULO:** Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Tabelião de Notas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

local, Ivº 506, fls. 387/391, em 31/07/2024, os proprietários VENDERAM a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula à ora adquirente pelo valor de R\$ 420.000,00, a ser pago pela compradora da seguinte forma: R\$ 100.000,00, no dia da assinatura da escritura pública, por meio de TED ou PIX, e o restante de R\$ 320.000,00, será pago em 03 (três) parcelas, sendo 02 (duas) parcelas no valor de R\$ 100.000,00, nos dias 07/08/2024 e 19/08/2024, e uma 01 (uma) parcela no valor de R\$ 120.000,00, no dia 30/08/2024, que serão pagas por meio de TED ou PIX CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA: As partes acordaram que a presente compra e venda é realizada com a cláusula resolutiva, motivo pelo qual havendo inexecução do pagamento poderá a parte prejudicada pedir a resolução do negócio, independente de notificação judicial ou extrajudicial (artigo 474 do Código Civil), e não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos (artigo 475 do Código Civil). Valor Venal da parte ideal alienada de R\$ 1.208.656,48. **AV 10 - PENHORA** Para constar a penhora extraída do autos do processo de Execução Civil nº 0005936-4120228260032, do 2º Ofício Cível, datada de 27/08/2024, onde consta como Exequentes: ANDERLAN CONSTANTINO DA MOTA, CPF: 405.664.888-33, LUCAS DIAS ASTOLPHI, CPF: 216.578.028-41, como Executados: HERMINIO DOS SANTOS BRITO, CPF: 087.630.078-60, ANDREZA ELVIRA COLONTONI BRITO, CPF: 259.946.498-64, e como Valor da execução (dívida): R\$ 4.890.105,01, foi PENHORADO 100% do imóvel objeto desta Matrícula (penhora de fração superior a disponibilidade dos executados em cumprimento a decisão judicial datada de 27/03/2023, as fls. 1085, constante da certidão), tendo sido nomeados como fiéis depositários: Herminio dos Santos Brito e Andreza Elvira Colontoni Brito. **Inscrição Municipal:** 04-04-014-0019, **Débitos de IPTU:** 216.602,45 (duzentos e dezesseis mil, seiscentos e dois reais e quarenta e cinco centavos), conforme pesquisa realizada em maio de 2026. **INFORMAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** 1) Constatou o avaliador que há duas casas em alvenaria, cobertura em telhas cerâmicas, péssimo estado de conservação e manutenção, área edificada de 185,00 m². Constatou-se também um clube de lazer, com quiosque, piscina tipo biribol, churrasqueira, sanitários, piso em concreto magro, área gramada, plantas, bom estado de conservação e manutenção, área edificada de 190 m². 2) Foi considerada no laudo de avaliação para a apuração do valor do terreno a dedução dos custos de implantação e loteamento - deduzindo a parcela estimada de investimento em infraestrutura na implantação e incorporação de loteamento (levando-se em consideração a localização da área e sua topografia e também a interface com a infraestrutura da cidade) mais despesas com impostos, elaboração e licenciamento de projetos, mais BDI (lucro incorporadora), que foi estimada em 30% . **Observação 1)** O imóvel pode estar ocupado por bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2)** 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\$ 4.089.000,00 (quatro milhões, oitenta e nove mil reais), em março/2025. AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL (50,00%) OBJETO DA PENHORA: R\$2.044.500,00 (dois milhões, quarenta e quatro mil e quinhentos reais), em março/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL (50,00%) OBJETO DA PENHORA E HASTA PÚBLICA: R\$ 2.170.123,03 (dois milhões, cento e setenta mil, cento e vinte e três reais e três centavos) em julho/2026**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 470.902,74 (quatrocentos e setenta mil, novecentos e dois reais e setenta e quatro centavos), maio/2025.

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**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

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 autorizada 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, regularização da matrícula, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, retificação da área, 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 LANCES: Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e pelas regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no 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) ARREMATÇÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (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 da etapa do leilão que pretende participar, 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 Código de Processo Civil, 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, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos 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, do Código de Processo Civil). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento. (iv) Caso não haja manifestação escrita ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO quanto ao interesse do parcelamento, 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 Código de Processo Civil) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) 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 à 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 ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através de transação bancária 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;

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 autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidos 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 ser formulados nos autos da execução que deu origem à arrematação (artigos 895, § 4º e 5º, 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 c/c 843, § 1º do CPC, com preferência na hipótese de igualar ao maior lance e condição ofertados na plataforma de leilões www.lanceja.com.br, que terá de ser manifestado do seguinte modo:

- (i) deverá manifestar o direito de preferência antes de encerrar a etapa do leilão da qual pretende participar, através de mensagem para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br,
- (ii) (ii) terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da respectiva etapa do leilão para promover o depósito da arrematação e 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.

- (iii) O pagamento da comissão da leiloeira, em qualquer hipótese, deverá ser feito à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.
- (iv) Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.
- (v) 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 irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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 lanços 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**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES, Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AqNAYd0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.

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 **ANDERLAN CONSTANTINO DA MOTA** e **LUCAS DIAS ASTOLPHI**, os Executados **HERMINIO DOS SANTOS BRITO** e **ANDREZA ELVIRA COLONTONI BRITO**, os coproprietários: **W. POLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, **AYRES ESCANHUELA** e **APARECIDA BERNARDETE STÁBILE ESCANHUELA**, bem como seus representantes legais, cônjuges, se casados, advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP – SECRETÁRIA DA FAZENDA**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

Birigui (SP), 9 de julho de 2026.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 09/07/2026 às 15:00:21, sob o número WBIR26700550963. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e o código 0AQYdd.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador, liberado nos autos em 31/07/2026 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000068-44.2022.8.26.0077 e código n9geu8vZ.