

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 07/07/2025 às 14h20min, e termina em 10/07/2025 às 14h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 10/07/2025 às 14h21min, e termina em 31/07/2025 às 14h20min, a partir de 50% do valor da avaliação atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juíza de Direito Dra. Andrea de Abreu, da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que contende de um lado MARIA ADRIANA PINCHETTI NOLASCO (CPF nº 084.587.008-36) e do outro CÉSAR PINCHETTI (CPF nº 858.705.608-53), e interessado(s) PÉROLA VY VELOSO DE MATOS VIANNA(OAB/SP 236.156), MARIA EDUARDA AZEVEDO DE ABREU OLIVEIRA ZARZUR (OAB/SP Nº 113.88), **ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (UNIÃO) (CNPJ: 26.994.558/0001-23) E OUTROS (3)**, nos autos do processo 0530601-02.1995.8.26.0100, o qual foi designada a venda dos bens imóveis descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS BENS:** **IMÓVEIS - LOCALIZAÇÃO:** Fazenda Aleluia, Rodovia Iepe a Nantes, Km 8,5, Município de Nantes/SP

### **LOTE 1: DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** n/c

**Matrícula do imóvel:** 15268 CRI de Rancharia

### **ÔNUS:**

Consta conforme **AV.2 – HIPOTECA** DE 1º E 2º GRAU, em favor da União. **AV.5, AV.6, AV. 7 E AV 8 –PENHOR RURAL**, para constar a existência de bens apenados que se encontram localizados no referido imóvel. (PENHORA destes autos não foi averbada na presente matrícula.)

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE À 92% DE UMA PROPRIEDADE RURAL NO MUNICÍPIO DE NANTES, NESTA COMARCA, DENOMINADA FAZENDA ALELUIA – GLEBA 2 “ÁREA 3” COM A ÁREA DE 48,8340 HECTARES (92% = 44,93 HECTARES), e perímetro de 3.389,84 metros, dentro das seguintes divisas: “Inicia-se e descrição deste perímetro no vértice CA1-M-0828, de coordenadas N 7.494.105,39m e E480.250,04m; localizado na divisa com a Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 2, parte da matrícula 10.174, código INCRA626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, deste, segue confrontando coma fazenda Aleluia – Área 2, com os seguintes azimutes e distâncias 95º54’32” e de 1.508,06m até o vértice CA1-M-0830 de coordenadas N 7.453.950,14m e E 481.750,09, 95º42’52” e de 30,67m até o vértice AAS-P-0347, de coordenadas N7.493.947,09m e E 481.780,61; localizado na cota 336,00 metros; deste, deflete a direita e segue confrontando com a Bacia de Acumulação da Represa de Capivara; de propriedade de Duke Energy Geração Paranapanema S/A, CNPJ: 02.998.301/0001-81, Matrícula nº 713, pela curva da cota 336,00 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 183º47’18” e de 121,31m até o vértice AAS-P-0348, de coordenadas N7.493.826,04m e E 481.772,59, 198º55’56” e de 43,72m até o

 Tel: 3003-0321

 [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br)

 [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

vértice AAS-P-0349, de coordenadas N 7.493.784,69m e E 481.758,41, 207°03'45" e de 132,20m até o vértice AAS-P-0350, de coordenadas N 7.493.666,96 e E 481.698,26; 213°38'38" e de 132,20m até o vértice AAS-P-0350, e coordenadas N 7.493.666,96 e E 481.698,26; 213°38'38" e de 44,47m até o vértice AAS-P-0351, de coordenadas N 7.493.629,94m e E 481.673,62,225°51'35" e de 14,61m até o vértice CA1-V-0161 de coordenadas N 7.493.619,76m e E 481.663,14, deste, deflete à direita e segue confrontando com a fazenda Aleluia – Área 4, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°33'23" e de 24,07m até o vértice CA1-M.0831, de coordenadas N 7.493.622,93m e E 481.639,28; 277°33'23" e de 1.473,33m até o vértice CA1-M-0825, de coordenadas N 7.493.816,67m e E 480.178,74, localizado na divisa da Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 4, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6 de propriedade de Cesar Pinchetti, deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti com azimute de 13°52'20" e distância de 294,40m até o vértice CA1-M-0826, de coordenadas 7.494.105,39m e E 480.250,04; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51 WGr, tendo como o datum SAD69/96-BRASIL (IBGE). Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM" - Memorial descritivo elaborado em 18/02/2014, pelo Eng. Civil Auro Akio Suda, CREA nº 060192541/D-SP, Código Credenciado INCRA CA1, ART nº 92221220140218440, devidamente aprovado pelo INCRA (Processo nº 54190.001036/2005-62) nos termos da CERTIFICAÇÃO Nº 080504000004-66 (SR-08/SP) de 05/04/2005. -INCRA:- 626.074.002.119-6, com a denominação Fazenda Aleluia (Rodovia Iepê a Nantes, km 8,5 – Município sede: Nantes/SP) área total 643,3000ha mod. rural 0,0000ha, n de mod. Rurais 0,00, mod.fiscal 24,0000ha, nº de mod.fiscais 26,8000, FMP 2,0000HA área registrada 649,6000ha, posse a justo título 0,0000, posse por simples ocupação 0,0000, área medida 643,3000, em nome de Cesar Pinchetti e outros conforme CCIR 2206/2007/2008/2009 – NIRF: 3.165.150-0 – CAR: 35321570006426. PROPORÇÃO: Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel e Patrícia Pinchetti os restantes 8% do imóvel. Matrícula 15.268 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 4.552,451,00, em março/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 2331/2380).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** 5.176.314,66 em abr/2025.

## **LOTE 2: DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** n/c

**Matrícula do imóvel:** 15269 CRI de Rancharia

### **ÔNUS:**

Conta conforme **AV.2 – HIPOTECA** DE 1º E 2º GRAU, em favor da União. **AV.5, AV. 6 E AV. 7 – PENHOR RURAL**, para constar a existência de bens apenados que se encontram localizados no referido móvel. (PENHORA destes autos não foi averbada na presente matrícula.)

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE À 92% DE UMA PROPRIEDADE RURAL NO MUNICÍPIO DE NANTES, NESTA COMARCA, DENOMINADA FAZENDA ALELUIA – GLEBA 2 “ÁREA 4” COM A ÁREA DE 38,5559 HECTARES, com área de 37,5559 hectares, e perímetro de 3.423,91 metros, dentro das seguintes divisas: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CA1-M-0825, de coordenadas N7.493.816,67m e E 480.178,74m; localizado na divisa com a Fazenda Aleluia -Área 7, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti e com a Fazenda Aleluia – Área 3, parte da matrícula 10.174 código INCRA 626.074.002.119-6, DE PROPRIEDADE DE Cesar Pinchetti, deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia Área 3, com os seguintes azimutes e distâncias 97º33’23” e de 1.473,33m até o vértice CA1-M-0831, de coordenadas N 7.493.022,93m e E 481.639,28; 97º33’23” e de 24,07m até o vértice CA1-V-0161, de coordenadas N 7.493.619,76m e E 481.663,14; localizado na cota 336,00 metros; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Bacia de Acumulação da Represa de Capivara de propriedade de Duke Energy Geração Paranapanema S/A, CNPJ: 02.998.301/0001-81, Matrícula nº 713, pela curva da cota 336,00 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 225º151’35” e de 46,37m até o vértice AAS-P-0352, de coordenadas N 7.493.587,47m e E 481.629,86, 225º52’56” e de 142,57m até o vértice AAS-P-0353, de coordenadas N 7.493.490,03m e E 481.525,80; 220º53’54” e de 133,69m até o vértice AAS-P-0354, de coordenadas N 7.493.88,97m e E 481.438,27; 199º05’10” e de 28,77m até o vértice CA1-V-0162, de coordenadas N7.493.361,79m e E 481.258,86, deste, deflete à direita e segue confrontando com a fazenda Aleluia – Área 5, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com os seguintes azimutes e distâncias: 279º16’21” e de 29,60m até o vértice CA1-M-0832, de coordenadas N 7.493.366,56m e E 481.399,65; 279º16’21” e de 1.297,22m até o vértice CA1-M-0824, de coordenadas N 7.493.575,58m e E 480.119,38; localizado na divisa com a Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade DE Cesar Pinchetti e com a Fazenda Aleluia – Área 5; parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 62.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 7 com azimute de 13º50’00” e distância de 248,29m até o vértice CA1-M-0825, de coordenadas N 7.493.816,67m e E 480.178,74; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51WGr, tendo como o datum SAD69/96-BRASIL (IBGE). Todos os azimutes e distâncias, área foram calculadas no plano de projeção UTM” - Memorial descritivo elaborado em 18/02/2014, pelo Eng. Civil Auro Akio Suda, CREA nº 060192541/D-SP, Código Credenciado INCRA CA1, ART nº 92221220140218440, devidamente aprovado pelo INCRA (Processo nº 54190.001036/2005-62) nos termos da CERTIFICAÇÃO Nº 080504000004-66 (SR-08/SP) de 05/04/2005. -INCRA:- 626.074.002.119-6, com a denominação Fazenda Aleluia (Rodovia Iepê a Nantes, km 8,5 – Município sede: Nantes/SP) área total 643,3000ha mod.rural 0,0000ha, n demod. Rurais 0,00, mod.fiscal 24,0000ha, nº de mod.fiscais 26,8000, FMP 2,0000HA área registrada 649,6000ha, posse a justo título 0,0000, posse por simples ocupação 0,0000, área medida 643,3000, em nome de Cesar Pinchetti e outros conforme CCIR 2206/2007/2008/2009 –NIRF: 3.165.150-0 – CAR: 35321570006426. PROPORÇÃO: Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel e Patrícia Pinchetti os restantes 8% do imóvel. Matrícula 15.269 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 3.546.445,00, em março/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 2331/2380).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 4.030.241,59 em abr/2025.

**LOTE 3: DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** n/c

**Matrícula do imóvel:** 15270 do CRI de Rancharia

**ÔNUS:** Consta conforme **AV.2 – HIPOTECA DE 1º E 2º GRAU**, em favor da União. **AV.5, AV.6, AV. 7 E AV 8 –PENHOR RURAL**, para constar a existência de bens apenados que se encontram localizados no referido imóvel. (PENHORA destes autos não foi averbada na presente matrícula.)

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE À 92% de UMA propriedade rural no município de Nantes, nesta Comarca, denominada FAZENDA ALELUIA -Gleba2 – “Área 5”, com área de 36,7214 hectares, e perímetro de 3.195,55 metros, dentro das seguintes divisas. “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CA1-M-0824, de coordenadas N.7.493.575,58m e E 480.119,38m; localizado na divisa com a Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula nº10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti e com a Fazenda Aleluia – Área 4, parte da matrícula nº 10.174, com a Fazenda Aleluia, CÓDIGO INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 99°16’21” e de 1.297,22m até o vértice CA1-M-0832, de coordenadas N 7.493.366,56m e E 481.399,65; 99°16’21” e de 29,60m até o vértice CA1-V0162, de coordenadas N7.493.361,79m e E 481.428,86; localizado na cota 336,00 metros; deste, reflete à direita e segue confrontando com a Bacia de Acumulação da Represa de Capivara, de propriedade de Duke Energy Geração Paranapanema S/A, CNPJ nº 02.998.301/0001-81, Matrícula nº 713, pela curva de cota 336,00 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 199°05’10” e de 107,04 m até o vértice AAS’P-0355, de coordenadas N 7.493.260,63m e E 481.344,05, deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 6, parte da Matrícula nº10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°43’02” e de 1.267,76m até o vértice CA1-M-0823, de coordenadas N 7.493.285,55m e E 480.050,64; localizado na divisa com a Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 7, com azimute de 13°19’57” e de 298,06m até o vértice CA1-M-0824 de coordenadas N 7.493.575,58 e E 480.119,38; ponto inicial da descrição deste perímetro. -INCRA: -626.074.002.119-6, com denominação de Fazenda Aleluia (Rodovia Iepê a Nantes, Km 8,5 – Município sede: - Nantes-SP) área total 643,3000ha mod. Rural 0,0000ha, nº de mod. Fiscais 26,800, FMP 2,0000ha área registrada 649,600ha, posse a justo título 0,0000, posse por simples ocupação 0,0000, área medida 643,3000, em nome de Cesár Pinchetti e outros, conforme CCIR 2006/2007/2008/2009. – NIRF: - 3.165.150-0 - CAR: - 35321570006426.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 3.995.269,78 em nov/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 3357/3408).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 4.110.587,86 em abr/2025.

**LOTE 4: DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** n/c

**Matrícula do imóvel:** 15271 do CRI de Rancharia

**ÔNUS:**

Consta conforme AV.2 – HIPOTECA DE 1º E 2º GRAU, em favor da União. (PENHORA destes autos não foi averbada na presente matrícula.)

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE À 92% DE UMA propriedade rural no Município de Nantes, nesta Comarca, denominada FAZENDA ALELUIA – Gleba2 – “Área 6”, com a área de 37,7913 hectares, e perímetro no vértice CA1-M-0823, de coordenadas N 7.493.285,55m e E480.050,64m; localizado na divisa com a Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti e com Fazenda Aleluia Área 5, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de César Pinchetti; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 5, com os seguintes azimutes e distâncias: 97°43’02” e de 37,47m até o vértice CA1-V-0163, de coordenadas N 7.493.115,31m e E 481.306,92; 97°43’02” e de 37,47m até o vértice CA1-V-0163, de coordenadas N 7.493.115,31m e E 481.344,05; localizado na cota 336,00 metros; deste, deflete à direita e segue confrontando com o Paranapanema S/A, C.N.P.J nº 02.998.301/0001-81, Matrícula 713, pela curva de cota 336,00 metros com os seguintes azimutes e distâncias: 198°19’46” e de 17,54m até o vértice AAS-P-0357, de coordenadas N 7.493.093,63m e E481.338,53, 210°40’11” e de 147,19m até o vértice AAS-P-0357, de coordenadas N 7.492.967,42m e E481.205,43; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Sol Nascente, matrícula nº 11.896, código INCRA 626.074.002.224-9, de propriedade de Luiz Carlos Ferreira Gameiro, com azimute de 277°21’20” e distância de 1.200,80m até o vértice CA1-M-0822, de coordenadas N 7.492.981,15m e E 480.014,51; localizado na divisa do Sítio Sol Nascente, matrícula nº 11.896, código INCRA 626.074.002.224-9, de propriedade de Luiz Carlos Ferreira Gameiro e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 7, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 7 com azimute de 6°46’09” e distância de 306,53m até o vértice CA1-M-0823, de coordenadas N 7.493.285,55m e E 480.050,64; ponto inicial da descrição deste perímetro. -INCRA - 626.074.002.119-6, com denominação de Fazenda Aleluia (Rodovia Iepê a Nantes, Km 8,5 – Município sede: - Nantes-SP) área total 643,3000ha mod. Rural 0,0000ha, nº de mod. Fiscais 26,800, FMP 2,0000ha área registrada 649,600ha, posse a justo título 0,0000, posse por simples ocupação 0,0000, área medida 643,3000, em nome de César Pinchetti e outros, conforme CCIR 2006/2007/2008/2009. – NIRF: - 3.165.150-0 - CAR: - 35321570006426.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 4.167.738,96 em nov/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 3357/3408).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 4.288.035,13 em abr/2025.

**LOTE 5: DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** n/c

**Matrícula do imóvel:** 15272 do CRI de Rancharia

**ÔNUS:**

Consta conforme AV.2 – HIPOTECA DE 1º E 2º GRAU em favor da União. (PENHORA destes autos não foi averbada na presente matrícula.)

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE À 92% DE UMA propriedade rural no Município de Nantes, nesta Comarca, denominada FAZENDA ALELUIA – Gleba 2 – “Área 7”, com a área de 60,2324 hectares, e perímetro de 4.734,53 metros, dentro das seguintes divisas: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AAS-M-0485, de coordenadas N 7.494.735,07m e E 479.787,56m; localizado no eixo da Estrada Municipal de Nantes NAN-176, antiga IEP 176 e na divisa da Fazenda São Joaquim do Jaguaretê (Gleba 1), Código do INCRA nº 626.074.002.127-7, Matrícula nº 11.909, de propriedade de Maria Elizete Padovan Mansano; deste, segue confrontando com a Fazenda São Joaquim do Jaguaretê (Gleba 1), com azimute de 94°58'56" e distância de 543,39m até o vértice CA1-M-0828, de coordenadas N 7.494.687,88m e E 480.328,89, localizado na divisa da Fazenda São Joaquim do Jaguaretê (Gleba 1), Código do INCRA 626.074.002.127-7, Matrícula nº 11.909, de propriedade de Maria Elizete Mansano e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 1, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 1, com azimute de 184°54'02" e distância de 250,35m até o vértice AAS-M-0571, de coordenadas N 7.494.438,44m e E 480.307,50; localizado na divisa da matrícula 4394, código INCRA 950.017.355.291-8, de propriedade da Zero Onze Industrial Ltda e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 1, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Zero Onze, com os seguintes azimutes e distâncias: 275°19'01" e de 151,00m até o vértice AAS-M-0573, de coordenadas N 7.494.286,39m e E 480.294,20, localizado na divisa da Zero Onze, matrícula 4394, código INCRA 950.017.355.291-8, de propriedade de Zero Onze Industrial Ltda e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 3, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 3, com azimute de 193°31'38" e distância de 188,77m até o vértice CA1-M-0826, de coordenadas N 7.494.105,39m e E 480.250,04; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 3, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com azimute de 193°52'02" e distância de 272,01m até o vértice CA1-M-0825, de coordenadas N 7.493.816,67m e E 480.178,74; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 4, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com azimute de 193°00'00" e distância de 248,29m até o vértice CA1-M-0824, de coordenadas N 7.493.575,58m e E 480.119,38; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 5, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com azimute de 193°19'57" e distância de 298,06m até o vértice CA1-M-0823, de coordenadas N 7.493.285,55m e E 480.050,64; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 6, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com azimute de 186°46'09" e distância de 306,53m até o vértice CA1-M-0822, de coordenadas N 7.492.981,15m e E 480.014,51; localizado na divisa da Fazenda Aleluia – Área 6, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti e na divisa do Sítio Sol Nascente, matrícula nº 11.896, código INCRA 626.074.002.224-9, de propriedade de Luiz Carlos Ferreira Gameiro; deste, deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Sol Nascente com azimute de 277°21'20" e distância de 221,14m até o vértice AAS-M-0394, de coordenadas N 7.493.009,47m e E 479.795,18; localizado no eixo da Estrada Municipal de Nantes NAN-176, antiga IEP 176 e na divisa da Fazenda Santa Maria – Lote A, Código do INCRA nº 626.074.002.224-9, Matrícula nº 10.685, de propriedade de Osvaldo Bonini e outros; deste, deflete à direita e segue pelo eixo da referida estrada confrontando com a

Fazenda Santa Maria – Lote A com azimute de 02°53'0" e distância de 353,94m até o vértice AAS-M-0486, de coordenadas N 7.493.363,17m e E 479.808,10; localizado na divisa da Fazenda Santa Maria – Lote A, Código do INCRA nº 626.074.002.224-9, Matrícula nº 10.685, de propriedade de Osvaldo Bonini e outros e na divisa da Fazenda Aleluia – Área 12, parte da matrícula nº 10.173, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 12, com os seguintes azimutes e distâncias: 9°39'11" e de 173,64m até o vértice AAS-P-0329, de coordenadas N 7.493.534,35m e E 479.837,22; 3°05'21" e de 97,63m até o vértice AAS-P-0328, de coordenadas N 7.493.631,83m e E 479.842,48; 354°2'39" e de 115,27m até o vértice AAS-P-0327, de coordenadas N 7.493.746,61m e E 479.831,85; 355°56'44" e de 291,08m até o vértice CA1-M-0836, de coordenadas N 7.494.037,40m e E 479.811,24; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 11, parte da matrícula nº 10.174, código INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti, com os seguintes azimutes e distâncias: 265°56'44" e de 1,86m até o vértice AAS-P-0326, de coordenadas N 7.494.039,26m e E 479.811,24; 357°1'13" e de 207,21m até o vértice AAS-P-0325, de coordenadas N 7.494.246,21m e E 479.809,96; 358°25'45" e de 489,04m até o vértice AAS-M-0485, de coordenadas N 7.494.735,07m e E 479.787,56m, ponto inicial da descrição deste perímetro. -INCRA - 626.074.002.119-6, com denominação de Fazenda Aleluia (Rodovia Iepê a Nantes, Km 8,5 – Município sede: - Nantes-SP) área total 643,3000ha mod. Rural 0,0000ha, nº de mod. Fiscais 26,800, FMP 2,0000ha área registrada 649,600ha, posse a justo título 0,0000, posse por simples ocupação 0,0000, área medida 643,3000, em nome de Cesár Pinchetti e outros, conforme CCIR 2006/2007/2008/2009. – NIRF: - 3.165.150-0 - CAR: - 35321570006426.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 5.554.538,14 em nov/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 3357/3408).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 5.714.862,60 em abr/2025.

#### **INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:**

**01** - Foi realizada a penhora sobre o imóvel (Fls. 1737), em razão da dívida do executado com o exequente em ação de cumprimento de sentença.

**02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 2331/2380 e 3357/3408, determinada alienação judicial fls. 3522.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 9.580.262,73 em 23/10/2023.

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (sessenta

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**07 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**09 - LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

**15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

**Dra. Andrea de Abreu**

M.M. **Juiza de Direito** da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, Estado de São Paulo.