

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

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 Iepê a Nantes, Km 8,5, Município de Nantes/SP

LOTE 1: DADOS DO IMÓVEL

INCRA: 626.074.002.119-6

Matrícula do imóvel: 15.268 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% = 44,9272 HECTARES), e perímetro de 3.389,84 metros, dentro das seguintes divisas: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CA1-M-0826, de coordenadas **N 7.494.105,39m** e **E 480.250,04m**; 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 INCRA 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, segue confrontando com a fazenda Aleluia – Área 2, com os seguintes azimutes e distâncias: 95°54’32” e de 1.508,06m até o vértice **CA1-M-0830** de coordenadas **N 7.453.950,14m** e **E 481.750,09**; 95°42’52” e de 30,67m até o vértice **AAS-P-0347**, de coordenadas **N 7.493.947,09m** 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: 183°47’18” e de 121,31m até o vértice **AAS-P-0348**, de coordenadas **N 7.493.826,04m** e **E 481.772,59**; 198°55’56” e de 43,72m até o 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 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 297,40m até o vértice **CA1-M-0826**, de coordenadas **N 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 0601192541/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, nº 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 2006/2007/2008/2009 – **NIRF:** 3.165.150-0 – **CAR:** 35321570006426. **PROPRIETÁRIOS:-** CESAR PINCHETTI, RG 4.858.616-SP, CPF/MF 858.705.608/53, separado judicialmente, economista, residente na Rua Rio de Janeiro, nº 717, em Iepê-SP; e PATRÍCIA PINCHETTI, RG 7.735.242-SP, CPF/MF 104.581.558/61, divorciada, comerciante, residente na Fazenda Aleluia, em Nantes-SP, ambos brasileiros.- **REGISTRO ANTERIOR Nº:-** M/10.174, aberta em 26/09/2000, desta Serventia.- **PROPORÇÃO:** Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel; e Patrícia Pinchetti, possui 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

INCRA: 626.074.002.119-6

Matrícula do imóvel: 15.269 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 37,5559 HECTARES (92% = 34.5514 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 **N 7.493.816,67m** 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 coma 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: 97°33’23” e de 1.473,33m até o vértice **CA1-M-0831**, de coordenadas **N 7.493.022,93m** e **E 481.639,28**; 97°33’23” 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: 225°151’35” e de 46,37m até o vértice AAS-P-0352, de coordenadas **N 7.493.587,47m** e **E 481.629,86**; 226°52’56” e de 142,57m até o vértice AAS-P-0353, de coordenadas **N 7.493.490,03m** e **E 481.525,80**; 220°53’54” e de 133,69m até o vértice AAS-P-0354, de coordenadas **N 7.493.388,97m** e **E 481.438,27**; 199°05’10” e de 28,77m até o vértice **CA1-V-0162**, de coordenadas **N 7.493.361,79m** 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: 279°16’21” e de 29,60m até o vértice **CA1-M-0832**, de coordenadas **N 7.493.366,56m** e **E 481.399,65**; 279°16’21” 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 626.074.002.119-6, de propriedade de Cesar Pinchetti; deste, segue confrontando com a Fazenda Aleluia – Área 7 com azimute de 13°50’00” 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 51 WGr**, tendo como o datum **SAD69/96-BRASIL(IGGE)**. 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 0601192541/D-SP, Código Credenciado INCRA CA1, ART nº 92221220140218440, devidamente aprovado pelo INCRA (Processo nº54190.001036/2005-62), 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, nº 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 2006/2007/2008/2009.- **NIRF:-** 3.165.150-0.- **CAR:** 35321570006426.- **PROPRIETÁRIOS:-** CESAR PINCHETTI, RG 4.858.616-SP, CPF/MF 858.705.608/53, separado judicialmente, economista, residente na Rua Rio de Janeiro, nº 717, em

lepê-SP; e PATRÍCIA PINCHETTI, RG 7.735.242-SP, CPF/MF 104.581.558/61, divorciada, comerciar, residente na Fazenda Aleluia, em Nantes-SP, ambos brasileiros.- **REGISTRO ANTERIOR** Nº:- M/10.174, aberta em 26/09/2000, desta Serventia.- **PROPORÇÃO**: Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel; e Patrícia Pinchetti, possui 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

INCRA: 626.074.002.119-6

Matrícula do imóvel: 15.270 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 apenhados 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 5”**, COM ÁREA DE 36,7214 HECTARES (92% = 33,7836 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, 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-V-0162**, de coordenadas **N 7.493.361,79m** 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 481.393,86**; 198°19’46” e de 158,38m até o vértice **CA1-V-0163**, de coordenadas **N 7.493.110,28m** e **E 481.344,05**; deste, deflete à direita e 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 os seguintes azimutes e distâncias: 277°43’02” e de 37,47m até o vértice **CA1-M-0833**, de coordenadas **N 7.493.115,31m** e **E 481.306,92**; 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 7.493.575,58m** e **E 480.119,38**; 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 0601192541/D-SP, Código Credenciado INCRA CA1, ART nº 92221220140218440, devidamente aprovado pelo INCRA (Processo nº54190.001036/2005-62), 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, nº 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 2006/2007/2008/2009.- **NIRF:-** 3.165.150-0.- **CAR:** 35321570006426.- **PROPRIETÁRIOS:-** CESAR PINCHETTI, RG 4.858.616-SP, CPF/MF 858.705.608/53, separado judicialmente, economista, residente na Rua Rio de Janeiro, nº 717, em Iepê-SP; e PATRÍCIA PINCHETTI, RG 7.735.242-SP, CPF/MF 104.581.558/61, divorciada, comerciar, residente na Fazenda Aleluia, em Nantes-SP, ambos brasileiros.- **REGISTRO ANTERIOR Nº:-** M/10.174, aberta em 26/09/2000, desta Serventia.- **PROPORÇÃO:** Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel; e Patrícia Pinchetti, possui os restantes 8% do imóvel. Matrícula 15.270 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP.

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

INCRA: 626.074.002.119-6

Matrícula do imóvel: 15.271 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 6”**, COM A ÁREA DE 37,7913 HECTARES (92% = 34,7679 HECTARES), e perímetro de 3.128,48 metros, dentro das seguintes divisas: “Inicia-se no vértice CA1-M-0823, de coordenadas **N 7.493.285,55m** e **E 480.050,64m**; 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 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 1.267,76m até o vértice **CA1-M-0833**, de coordenadas **N7.493.115,31m** e **E 481.306,92**; 97°43’02” e de 37,47m até o vértice **CA1-V-0163**, de coordenadas N7.493.110,28m e E481.344,05; 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 Parapanema 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-0356**, de coordenadas **N 7.492.093,63m** e **E 481.338,53**; 210°40’11” e de 147,19m até o vértice **AAS-P-0357**, de coordenadas **N 7.492.967,03m** e **E 481.263,46**;

202°34'13" e de 151,19m até o vértice **AAS-M-0393**, de coordenadas **N 7.492.827,42m** e **E 481.205,43**; 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 626.074.002.119-6, 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. 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 10/04/2014, pelo Eng. Civil Auro Akio Suda, CREA nº 0601192541/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, nº 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 2006/2007/2008/2009.- **NIRF:-** 3.165.150-0.- **CAR:** 35321570006426.- **PROPRIETÁRIOS:-** CESAR PINCHETTI, RG 4.858.616-SP, CPF/MF 858.705.608/53, separado judicialmente, economista, residente na Rua Rio de Janeiro, nº 717, em Iepê-SP; e PATRÍCIA PINCHETTI, RG 7.735.242-SP, CPF/MF 104.581.558/61, divorciada, comerciante, residente na Fazenda Aleluia, em Nantes-SP, ambos brasileiros.- **REGISTRO ANTERIOR Nº:-** M/10.174, aberta em 26/09/2000, desta Serventia.- **PROPORÇÃO:** Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel; e Patrícia Pinchetti, possui os restantes 8% do imóvel. Matrícula 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP.

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

INCRA: 626.074.002.119-6

Matrícula do imóvel: 15.272 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 (92% = 55,4138 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-0572**, de coordenadas **N 7.494.438,44m** e **E 480.307,50**; localizado na divisa da Zero Onze, 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°19'02" e de 249,53m até o vértice **AAS-M-0571**, de coordenadas **N 7.494.461,56m** e **E 480.059,05**; 185°15'19" e de 151,00m até o vértice **AAS-M-0574**, de coordenadas **N 7.494.311,20m** e **E 480.045,22**; 95°06'43" e de 249,97m até o vértice **AAS-M-0573**, de coordenadas **N 7.494.288,93m** 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 2, 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 2, 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°52'20" e distância de 297,40m 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°50'00" 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°53'30" 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°42'39" 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 291,51m 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: 355°56'44" e de 1,86m até o vértice **AAS-P-0326**, de coordenadas **N 7.494.039,25m** e **E 479.811,11**; 357°11'13" e de 207,21m até o vértice **AAS-P-0325**, de coordenadas **N 7.494.246,21m** e **E 479.800,96**; 358°25'45" e de 489,04m até o vértice **AAS-M-0485**, de coordenadas **N 7.494.735,07m** e **E 479.787,56**; 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 10/04/2014, pelo Eng. Civil Auro Akio Suda, CREA nº 0601192541/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, nº 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 2006/2007/2008/2009.- **NIRF:-** 3.165.150-0.- **CAR:** 35321570006426.- **PROPRIETÁRIOS:-** CESAR PINCHETTI, RG 4.858.616-SP, CPF/MF 858.705.608/53, separado judicialmente, economista, residente na Rua Rio de Janeiro, nº 717, em Iepê-SP; e PATRÍCIA PINCHETTI, RG 7.735.242-SP, CPF/MF 104.581.558/61, divorciada, comerciar, residente na Fazenda Aleluia, em Nantes-SP, ambos brasileiros.- **REGISTRO ANTERIOR Nº:-** M/10.174, aberta em 26/09/2000, desta Serventia.- **PROPORÇÃO:** Cesar Pinchetti, possui 92% do imóvel; e Patrícia Pinchetti, possui os restantes 8% do imóvel. Matrícula 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP.

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.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 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 remição, 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.

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, e-mail 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, 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 10^a Vara Cível do Foro Central de São Paulo, Estado de São Paulo.