

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 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 vértice AAS-P-0349, de coordenadas N 7.493.784,69m e E 481.758,41, 207º03’45” e de 132,20m até o vértice AAS-P-0350, de

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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(IGBE). 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 Nº080504000004-66(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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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, DEPRÓPRIEDADE 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°15'35" e de 46,37m até o vértice AAS-P-0352, de coordenadas N 7.493.587,47m e E 481.629,86, 225°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 7.493.88,97m e E 481.438,27; 199°05'10" 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: 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 62.074.002.119-6, 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 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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 Cesar 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”,

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 6”, com área de 37,7913 hectares, e perímetro de 3.128,48 metros, dentro das seguintes divisas: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CA1-M-0823, de coordenadas N.7.493.285,555m e E 480.050,64m; localizados 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 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 N 7.493.115,31m e E 481.306,92;

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

481.3344,05; localizado na cota 336,00metros; 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 nº 02.998.301/0001-81, Matrícula nº 713, pela curva de cota 336,00 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 198°19'46" e de 17,5m até o vértice AAS-P-0356, 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 E 481.263,46, 202°34'13" E DE 151,19m até o vértice AAS-M-0393, de coordenadas N 7.492.827,42 e E481.205,43; deste, deflete a direita e segue confrontando com o 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°46'00" 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 Cesar 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 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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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.

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 praceamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 apreçado.

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.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes