

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: LUIS CESAR BERTONCINI
PROCESSO Nº: [0005463-21.2024.8.26.0344](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 3ª Vara Cível
COMARCA: Marília do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: JOSÉ EDUARDO REGUINI (CPF/MF 015.496.668-19) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: LEO PASTORI (CPF/MF 041.854.638-04) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: MYRNA SANTOS RODRIGUES PASTORI (CPF/MF 215.353.738-06). INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. PREFEITURA MUNICIPAL DE VERA CRUZ.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: PARTE IDEAL DE 50% DE 01 (UMA) PROPRIEDADE AGRÍCOLA denominada "Chácara Bom Jesus", com a área de 4,45,35 hac. de terras, medida paulista, contendo uma casa de madeira e 2.000 cafeeiros, mais ou menos situada na beira da estrada de Vera Cruz a Garça, no distrito de Vera Cruz, município do mesmo nome, a qual, por seus diversos lados confronta com a Fazenda Vera Cruz; Antonio Alves ou seus sucessores e com a estrada velha Vera Cruz-Garça. Conforme na AV.04 da matrícula, o imóvel passou a denominar-se "CHÁCARA JURISPRUDÊNCIA". Conforme Av.17 da matrícula, o imóvel encontra-se cadastrado no INCRA (CCIR) sob nº 621.170.644.781-7, com área total de 4,6000 ha, módulo rural de 40,0000 ha, nº de módulos rurais 0,10, módulo fiscal de 14,0000 ha, nº de módulos fiscais 0,3200 e fração mínima de parcelamento de 2,0000 ha, bem como na SRF (NIRF) sob nº 4.199.460-4. CADASTRO INCRA: 621.170.644.781-7. MATRÍCULA Nº 2.602 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARÍLIA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel rural com área total de 4,4535 hectares. Durante a inspeção foi constatada a existência de duas áreas com características distintas. A primeira corresponde à área não reprodutiva, atualmente ocupada pelo zelador/caseiro da propriedade, caracterizada pela presença de solo parcialmente exposto, árvores nativas e frutíferas, além de dez edificações distribuídas. Verificou-se ainda que essa porção do imóvel apresenta características compatíveis com sua utilização como área de lazer e recreação dos proprietários, em razão da concentração de edificações, áreas arborizadas, espaços destinados à permanência e convivência, bem como da configuração geral do ambiente, que favorece o uso para descanso, encontros familiares e atividades recreativas. Tais características reforçam a vocação residencial e de lazer desta parcela da propriedade, distinguindo-a da área com potencial produtivo existente no restante do imóvel. A segunda área é constituída predominantemente por pastagem, apresentando potencial para exploração agropecuária. Contudo, na data da vistoria, verificou-se que a área encontrava-se ociosa, sem evidências de utilização produtiva ou exploração econômica. **BENFEITORIAS EXISTENTES:** 1 – Residência do zelador - possui área construída de 52,97m², sendo composta por sala, banheiro social, cozinha, dois dormitórios e área de serviço. 2 – Depósito de materiais - Destinado ao armazenamento de materiais diversos e não

dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui área construída de 40,00m². **3 - Depósito de materiais** - Destinado ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui área construída de 55,30m². **4 - Depósito de materiais** - Destinado ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui área construída de 54,90m². **5 - Edificação de Apoio** - Destinada anteriormente a atividades de apoio da propriedade, encontrando-se atualmente sem utilização definida e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui dois pavimentos e área construída total de 152,20m². **6 - Edificação de Lazer** - Destinada ao lazer e recreação dos usuários da propriedade e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui área construída total de 31,02m². **7 - Depósito de materiais** - Destinado ao armazenamento de materiais diversos e não dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui área construída de 36,75m². **8 - Área de Lazer e Hospedagem** - Destinada ao lazer dos proprietários e à acomodação eventual de hóspedes, dispondo de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica. Possui área total de 178,75m², sendo 79,75m² correspondentes ao telheiro e 99,00m² de área construída fechada. A construção desenvolve-se em dois pavimentos, compatível com sua finalidade de lazer e apoio. **9 - Casa Sede** - Destinada à acomodação dos proprietários e/ou de hóspedes, constituindo a principal edificação residencial da propriedade. A construção dispõe de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, integrando o conjunto de benfeitorias destinadas ao lazer, permanência e apoio aos usuários do imóvel. Possui área total de 200,85 m², sendo 105,00 m² correspondentes a telheiro e 95,85 m² de área construída fechada. A residência é composta por duas salas, dois dormitórios e um banheiro social. A área coberta por telheiro amplia a funcionalidade da edificação. **10 - Chalé** - Destinada para acomodação de hóspedes e dispõe de abastecimento de água e energia elétrica. Possui área total de 67,60m² e possui cozinha tipo americana, sala, dormitório 1 sanitário.

LOCALIZAÇÃO:	Estrada Municipal, Vera Cruz - SP; Coordenadas 22°12'32"S, 49°48'36"W.
DEPOSITÁRIOS:	LEO PASTORI (CPF/MF 041.854.638-04) e MYRNA SANTOS RODRIGUES PASTORI (CPF/MF 215.353.738-06).
ONUS:	Consta nas fls. 120 o TERMO DE PENHORA sobre a parte ideal pertencente ao executado do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.26 PENHORA da fração ideal correspondente a 1/2 (metade) do imóvel, do bem referente ao processo epígrafe. <u>Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024).</u> Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 18/08/2026, NÃO CONSTA ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 18/08/2026, NÃO CONSTA ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 19/08/2026, NÃO CONSTA no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).
DÉBITO DA AÇÃO:	R\$ 311.172,58 (trezentos e onze mil, cento e setenta e dois reais e

cinquenta e oito centavos) em julho de 2026 (fls. 312-316).

- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO

PARTE IDEAL: **R\$ 1.640.525,40 (um milhão, seiscentos e quarenta mil, quinhentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos)** em agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 28/09/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 01/10/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 22/10/2026 a partir das 15:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que

sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 15 (quinze) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) 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 (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 19 de agosto de 2026.

LUIS CESAR BERTONCINI

Juiz de Direito