

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **ESPÓLIO DE APARECIDA CLEUSA DE ROSSI PEGORER** inscrita no CPF sob nº 100.642.138-62 na pessoa de seu inventariante, **PEDRO CELSO PEGORER** inscrito no CPF sob nº 824.484.938-04, **ALCIONE MAITAN PEGORER** inscrita no CPF sob nº 078.873.228-55 e seu cônjuge **JOSÉ SÉRGIO PEGORER** inscrito no CPF sob nº 015.617.678-59, **LENI MARIA ROCHA MELO PEGORER** inscrita no CPF sob nº 068.011.468-82 e seu cônjuge **PAULO CESAR PEGORER** inscrito no CPF sob nº 015.294.848-12, **MARIA TERESA DE SOUZA PEGORER** inscrita no CPF sob nº 045.643.228-00 e seu cônjuge **JOSÉ ROBERTO PEGORER** inscrito no CPF sob nº 015.294.838-40, **CEREALISTA ROSALITO LTDA.** inscrita no CNPJ sob nº 53.622.478/0001-10 na pessoa de seu representante legal, da administradora **EXCELSIA CONSULTORIA LTDA**, e demais interessados. O **DR. RAPHAEL FARACO NETO**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **ARTESANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1001032-60.2020.8.26.0539** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **06/11/2026 à partir das 14:00h**, e encerramento no dia **11/11/2026 às 14:00h**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **03/12/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz e/ou meação de bens.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foram nomeados **fiéis depositários** dos bens o Sr. Paulo Cesar Pegorer e a Sra. Leni Maria Rocha Melo Pegorer, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo

responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, e/ou meação de bens. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel comercial com A.T 6.005,25m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma área de terras com **6.005,25m² (seis mil e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados)**, situada neste Município e Comarca, confrontando de um lado com Yoiti Suzuki, Caetano Belai e a Rodovia Sp 225, atualmente denominada Rodovia Sp 225 Engº João Baptista Cabral Rennó, Cadastrada no Incra com Certificado de Cadastro nº 628.115.011.118/9, área de 3,5 ha. **Consta no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano de fls. 494/502**, realizado pelo Perito em 12/03/2021, que trata-se de um terreno inscrito como urbano, cadastro municipal nº 17.996, localizado à Rodovia SP 225 – João Batista Cabral Rennó 319 Km, Bairro Serrinha, Santa Cruz do Rio Pardo/SP, com área total do terreno de 6.005,25m² e área construída de 120,87m². Localização: O imóvel em questão, situa-se no município de Santa Cruz do Rio Pardo, Rodovia SP 225 João Batista Cabral Rennó (altura do Km 319, distante 58,50 metros do dispositivo de acesso à Avenida Clementino Gonçalves), Santa Cruz do Rio Pardo/SP. Relevo: O relevo é plano em toda a área. Ocupação do solo: A atividade desenvolvida no imóvel estaria sendo utilizada como pátio para estacionamento de veículos. Melhoramentos públicos: A área é ligada por rodovia pavimentada - na altura do Km 319 da SP-225, distante 1.385,00 metros da Rodovia Orlando Quagliatto SP-327, à aproximadamente 3 Km da cidade de Santa Cruz do Rio Pardo. Há na propriedade energia elétrica. Potencial para utilização: Área muito bem localizada rodeada de empresas de porte médio e alto em atividades Industriais e Comerciais. Água: Os recursos hídricos são basicamente compreendidos por interligação com a Cerealista. Distâncias e vias de acesso: O imóvel localiza-se no Km 3,9 da Rodovia Engº João Batista Cabral Rennó – SP-327, distante 3,00 Km de Santa Cruz do Rio Pardo/SP. Benfeitorias/Equipamentos: Fechamento com alambrado na sua frente; Prédio de alvenaria com 128,87m². **Consta no Laudo Pericial de fls. 1.176/1.231**, realizado pelo Perito em 10/02/2023, que sobre o terreno existe uma edificação comercial – edificada em alvenaria, telhas de barro, piso lajotão, janelas vidro e ferro, com aproximadamente 40 (quarenta) anos e em estado precário de manutenção e conservação, com 130,00m². Localização: O imóvel avaliando situa-se próximo ao município de Santa Cruz do Rio Pardo, margeando a SP 225, distante aproximadamente 4,00 km do centro da cidade. Do acesso: A área objeto fica próximo ao município de Santa Cruz do Rio Pardo, margeando a SP 225, ao lado da Cerealista Rosalito, defronte a Selferty e Bela Agrícola. Da região: O local apresenta características mistas – rurais – com plantio de cereais de verão e inverno e urbana – industrial – próximo à grandes empresas de comercialização de máquinas, implementos e defensivos agrícolas, cerealistas, etc. Do outro lado da rodovia inicia a área urbana. Está situado na ZONA 5 – Z5 – Zona de Influência Urbana. A propriedade avalianda fica próxima a Santa Cruz do Rio Pardo, próximo a um centro industrial – Rosalito, margeando a SP-225 – Rodovia Estadual João Batista Cabral Rennó – Santa Cruz do Rio Pardo/SP. Em consonância com o plano diretor da prefeitura municipal de Santa Cruz do Rio Pardo, a área objeto está inserida em área rural – macrozoneamento rural, fora do perímetro

urbano em zona de influência urbana – Z5, com características intrínsecas. A propriedade atualmente está desocupada e sem qualquer uso e ocupação. Aparentemente era utilizado como estacionamento de caminhões da empresa requerida. Relevo: Topografia plana. Categorias de terras: A dita propriedade é totalmente mecanizável, sendo que 100% dentro do grupo de terras motomecanizáveis, bem como própria para edificação de empreendimentos. Destinação: Conforme constatado por ocasião da vistoria que a área objeto da presente avaliação está sem qualquer tipo de uso, apenas existe uma edificação em alvenaria antiga e fechada. Aparentemente era utilizada como estacionamento de caminhões da empresa requerida. Benfeitorias: Sobre a área existe apenas a edificação de uma edificação em alvenaria, coberta com telhas de barro, piso lajotão, janelas em estruturas ferro e vidro, medindo 130,00m², edificada em alvenaria com aproximadamente 30 (trinta) anos em estado precário de conservação e manutenção. **Imóvel localizado na Rodovia Estadual João Batista Cabral Rennó, SP-225, Km 3,9, distante 3,00km do Centro de Santa Cruz do Rio Pardo/SP. Imóvel matrícula nº 12.618 do CRI de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.06-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1001005-77.2020.8.26.0539; **Av.08-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.09-** PENHORA do Imóvel, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 0000053-49.2010.5.15.0143, movida por Rodrigo Soares Júnior; **Av.10-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000239-87.2021.8.26.0539, movida por Itaú Unibanco SA; **Av.11-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000353-26.2021.8.26.0539; **Av.12-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000947-40.2021.8.26.0539; **Av.13-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 37,50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000239-87.2021.8.26.0539, movida pelo Itaú Unibanco SA; **Av.14-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1001005-77.2020.8.26.0539, movida por Banco Safra SA; **Av.15-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000353-26.2021.8.26.0539, movida por Cooperativa de Crédito e Investimento de Livre Admissão do Norte do Paraná e Sul de São Paulo-SICREDI; **Av.16-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1002424-98.2021.8.26.0539; **Av.17-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000050-12.2021.8.26.0539, movida por Banco Bradesco SA; **Av.18-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de José Roberto Pegorer, Pedro Celso Pegorer, José Sérgio Pegorer e Paulo César Pegorer, expedida pela 3ª Vara da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000101-23.2021.8.26.0539; **Av.19-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida pela 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1092993-70.2022.8.26.0100, movida pelo Banco Sofisa SA; **Av.20-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1002424-98.2021.8.26.0539, movida por Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII SA; **Av.21-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1003654-10.2023.8.26.0539; **Av.22-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de José Roberto Pegorer, Pedro Celso Pegorer, José Sérgio Pegorer e Paulo César Pegorer, expedida pela 3ª Vara da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1003752-92.2023.8.26.0539; **Av.23-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Paulo César Pegorer, expedida pela 3ª Vara da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1003752-92.2023.8.26.0539; **Av.24-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, no proc. nº 1000055-34.2021.8.26.0539, movida por Banco Bradesco SA.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 874.841,41 (oitocentos e setenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), para Agosto/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 1.940, o débito exequendo no valor de R\$ 4.076.844,71 (quatro milhões, setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e setenta e um centavos), atualizado em 27/06/2025.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Santa Cruz do Rio Pardo/SP, 20 de Agosto de 2026.

DR. RAPHAEL FARACO NETO

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP