


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: upj1a3cvstacruzparado@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº: **1001032-60.2020.8.26.0539**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco Safra S/A e outro**
 Executado: **Espolio Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer e outros**

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,

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, Dr(a). João Paulo Sorigotti Da Silva, na forma da Lei, etc.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: upjl3cvstacruzparado@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

venda do bem a ser apreendido 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: upj1a3cvstacruzparado@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 – edificado 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: upj1a3cvstacruzparado@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

1ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP

18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

upj1a3cvstacruzparado@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

forma da Lei.

Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Santa Cruz do Rio Pardo, aos 22 de setembro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**