2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

O **Dr. José Roberto Lopes Fernandes,** MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0029057-91.2017.8.26.0576 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: WALTER LUIZ CAVALARI, CPF: 025.684.568-92;

Executados:

- **PEDRO CÉSAR BRANCO MUNIA,** CPF: 025.685.048-89;
- **SÔNIA APARECIDA PANSANI MUNIA,** CPF: 002.626.428-59;
- **REGINA HELENA BRANCO MUNIA,** CPF: 000.610.558-08;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **LUIS ANTÔNIO PANSANI,** CPF: 912.252.728-15, e seu cônjuge, **SHIRLEI DE FÁTIMA MARQUES PANSANI,** CPF: 974.329.708-15 (coproprietários);
- **JOSÉ ROBERTO PANSANI,** CPF: 002.598.578-74, e seu cônjuge, **DILAN SAMIR GALLI PANSANI,** CPF: 289.685.458-57 (coproprietários);
- **MARIA APARECIDA COSSETTI PANSANI,** CPF: 121.699.488-99 (usufrutuária);
- **8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** autos n. 1016213-92.2017.8.26.0576;
- **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** autos n. 102010-50.2018.8.26.0576; 1020100-50.2018.8.26.0576; 1030428-23.2018.8.26.0576;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** autos n. 0030936-02.2018.8.26.0576;
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, autos n. 1043670-02.2017.8.26.0576;

1º Leilão

Início em **18/05/2026**, às **11:00hs**, e término em **21/05/2026,** às **11:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 2.289.656,20, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **21/05/2026,** às **11:01hs**, e término em **11/06/2026,** às **11:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 1.373.793,72, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 33,33% DA NUA-PROPRIEDADE (AV.02) SOBRE O REMANESCENTE (AV.08) DO IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 04,50,00 HA (QUATRO HECTARES E CINQUENTA ARES) DE TERRAS, SEM BENFEITORIAS, COM A DENOMINAÇÃO ESPECIAL DE FAZENDA SANTA RITA, ENCRAVADA NO IMÓVEL GERAL FAZENDA PIEDADE, SITUADO NESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MIRASSOL-SP, compreendido dentro do seguinte roteiro: tem início no confronto com a Via W. Luiz e com Metalpan Indústria e Comércio Ltda., parte daí no confronto com Metalpan Indústria e Comércio Ltda., em rumo de 65º 11' NE a distância de 259,00 metros; segue daí ainda no confronto com Metalpan Indústria e Comércio Ltda. (sucessora de Lupércio Moreira), em rumo de 18º 15'18' NE a distância de 201,30 metros encontra a estrada particular e divisa com Norberto Buzzini; daí segue com rumo de 76º 31' 37" NE a distância de 159,00 metros encontra o ponto de confronto com José Carlos Nicolau e sua mulher; segue daí no confronto com estes em rumo de 06º 35' 8" SW a distância de 208,10 metros encontra o ponto de confronto com Denise Novaes Moreira; segue daí no confronto com esta em rumo de 76º 12' 18 SW a distância de 204,40 metros encontra o ponto de confronto com Lupércio Moreira, segue daí no confronto com este em rumo de 53º 27' SW a distância de 199,70 metros encontra a já descrita Via W. Luiz; segue daí no confronto com esta em rumo de 59º 44' NW a distância de 75,00 metros encontra o ponto em que te início a descrição, cadastrado no INCRA sob nº 642.100.008.362-0, área total 4,5 ha; mod. Fiscal 16,0; nº de mod. Fiscais 0,28 e fração mínima de parcelamento 2,0 há e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6.399.941-2.

Consta, na **AV.08, DESAPROPRIAÇÃO** de uma área de 1.381,05 metros quadrados, declarada de utilidade pública, nos termos do Decreto n. 48.068/03 e matrícula sob n. 66.000.

Consta do laudo de avaliação (fls. 482/509): Uma propriedade rural denominada Fazenda Santa Rita, com topografia plana, em formato irregular, localizada no município de Mirassol/SP. O imóvel está a uma distância de 4,6km do centro da cidade de Mirassol. As condições de acesso e circulação são classificadas como muito boas. Há pasto para gado e cercas de divida com quatro fios de arame.

Matrícula: 33.217 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 202/203 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, na **AV.02, USUFRUTO** em favor de Maria Aparecida Cosseti Pansani. Consta, na **AV.03, PENHORA** derivada dos autos n. 1016213-92.2017.8.26.0576, da 8ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta, na **AV.04, PENHORA** derivada dos autos n. 102010-50.2018.8.26.0576, da 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta, na **AV.05, PENHORA** derivada dos autos n. 1020100-50.2018.8.26.0576, da 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 0030936-02.2018.8.26.0576, da 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta, na **AV.08, DESAPROPRIAÇÃO** de uma área de 1.381,05 metros quadrados, declarada de utilidade pública, nos termos do Decreto n. 48.068/03 e matrícula sob n. 66.000. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 1030428-23.2018.8.26.0576, da 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 1043670-02.2017.8.26.0576, da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Não consta dos autos nem da descrição da área desapropriada, competindo ao arrematante a verificação dos limites da área remanescente. Consta dos autos, fls. 391/392, o apensamento dos autos n. 0030936-02.2018.8.26.0576 a estes. Conforme r. decisão de fls. 577/579 dos autos: **''a alienação recairá exclusivamente sobre a fração ideal penhorada, permanecendo íntegro o direito real de usufruto que onera o bem, bem como o direito de preferência dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC.''**

CONTRIBUINTE NIRF: 6.399.941-2; INCRA: 642.100.008.362-0; Em pesquisa realizada em 18/03/2026, **não constam débitos fiscais**, conforme certidão negativa emitida. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R$ 2.110.738,00, referente a fração ideal, em maio de 2024.

Débito da ação: R$ 206.382,36, em março de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições,** antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os

lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

 À vista  Parcelado  Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário.**

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido elas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____ , diretor(a), conferi.

São José do Rio Preto/SP, 18 de março de 2026.

Dr. José Roberto Lopes Fernandes,

Juiz de Direito