



COMARCA PIRANGI
FORO DE PIRANGI
VARA ÚNICA
Travessa Vereador Rafael João Giglio, s/n, Centro,
Pirangi/SP – CEP 15.820-000
Fone: 17 3386-9505 | e-mail: pirangi@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O Dr. Vinícius Monerat Toledo Machado, M.M. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Pirangi, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO nº 100012-52.2014.8.26.0698 – CLASSE: Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VII S/A.

EXECUTADO: AGROTECNICA PIRANGI LTDA (CNPJ nº 54.102.991/0001-42), JOSÉ EDUARDO MAGATTI (CPF nº 832.534.598-53) e seu cônjuge, se casado(a) for.

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA (CNPJ nº 45.709.896/0001-10), PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRADOURO (CNPJ nº 45.709.912/0001-75), das herdeiras TALITA CARREIRA MAGATTI DA COSTA (CPF nº 271.498.518-19) e TATIANA CARREIRA MAGATTI GENARO (CPF nº 256.809.508-39). **ADVOGADOS:** OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA (OAB 196524/SP), JOSE LUIZ BASILIO (OAB 65839/SP), RAÍSSA SIMENES MARTINS FANTON (OAB 318139/SP), ALEX BATISTA DOS REIS (OAB 391219/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 2.378.284,12** (dois milhões, trezentos e setenta e oito mil, duzentos e oitenta e quatro reais e doze centavos) em dezembro/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1065/1066. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **29/04/2026** a partir das 10h00 com encerramento às 10h00 em **04/05/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **25/05/2026** a partir das 10h00, com lances a partir de **80% (oitenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DOS BENS:

LOTE 01: “01 (UM) IMÓVEL URBANO, constituído de um lote de terreno, sem benfeitorias, sob o nº 26, da quadra "B", situado do lado ímpar da Rua Gonçalves Dias s/n, entre as Ruas Nelson Fernandes e Maria K. Susuki, na cidade de Terra Roxa, comarca de Viradouro, distante 30,00 metros da Rua Nelson Fernandes, medindo 8,00 (oito) metros de frente, por fundo correspondente, por 30,00 (trinta) metros medidos da frente aos fundos, encerrando a área de 240,00 (duzentos e quarenta) metros quadrados, que se divide e se confronta em sua integridade, pela frente com a Rua Gonçalves Dias, por um lado com Olegário Rodrigues da Silva, por outro lado com Maria Luiza Ferreira; e pelos fundos com Santo Peres; devidamente cadastrado sob o nº 410, junto à Prefeitura Municipal de Terra Roxa.” **Matrícula Nº 4.928 do CRI de Viradouro/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Gonçalves Dias, 119, Vila Nova, Terra Roxa/SP, CEP: 14745-000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais), avaliado em agosto/2016. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** **R\$ 82.831,49 (oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), em**

março/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A): JOSÉ EDUARDO MAGATTI** (CPF nº 832.534.598-53).

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **AV.06 a PENHORA EXEQUENDA**, conforme a **AV.07 a PENHORA** expedida no processo nº 10006931720178260698, em trâmite na Vara Judicial de Pirangi/SP. **Observação:** Consta às fls. 436, informação de que sobre o bem há débitos de IPTU perante a PREFEITURA DE TERRA ROXA no valor de R\$ 692,36 (seiscentos e noventa e dois reais e trinta e seis centavos) em agosto/2016. **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

LOTE 02: “01 (UM) LOTE DE TERRENO sem benfeitorias, localizado na zona urbana desta cidade e comarca de Viradouro/SP, designado sob nº 53 (cinquenta e três) da quadra 04 (quatro) do loteamento denominado Residência Nova Viradouro II, situado na zona urbana desta cidade e comarca de Viradouro/SP, com as seguintes características e confrontações: localizado entre a Rua Marcondes Mendes da Silveira e a Rua 05 (cinco), ficando 71,16 m (setenta e um metros e dezesseis centímetros) distante da primeira; possui a área de 292,30 m² (duzentos e noventa e dois metros e trinta centímetros quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Hugo de Oliveira Carvalho; mede 29,38 m (vinte e nove metros e trinta e oito centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, divisando com o lote nº 54 (cinquenta e quatro); mede 29,08 m (vinte e nove metros e oito centímetros) do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, divisando com o lote nº 52 (cinquenta e dois); e finalmente medindo 10,00 m (dez metros) de largura no fundo, divisando com o lote nº 68 (sessenta e oito).” **Cadastro: 1440042000: Matrícula Nº 8.973 do CRI de Viradouro/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Hugo de Oliveira Carvalho, 420, Nova Viradouro II, Viradouro/SP, CEP: 14740000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 67.229,00 (sessenta e sete mil, duzentos e vinte e nove reais), avaliado em agosto/2016. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 105.467,36 (cem e cinco mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e trinta e seis centavos), em março/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **AV.02 a PENHORA EXEQUENDA;** conforme **AV.03 a PENHORA** expedida no processo nº 10006931720178260698, em trâmite na Vara Judicial de Pirangi/SP. **Observação:** Consta às fls. 897/913, informação de que sobre o bem há débitos de IPTU perante a PREFEITURA DE VIRADOURO no valor de R\$ 18.956,40 (dezoito mil, novecentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos), em 14/04/2025, + 10% de honorários. **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

LOTE 03: “01 (UM) LOTE DE TERRENO sem benfeitorias, localizado na zona urbana desta cidade e comarca de Viradouro/SP, designado sob nº 54 (cinquenta e quatro) da quadra 04 (quatro) do loteamento denominado Residência Nova Viradouro II, situado na zona urbana desta cidade e comarca de Viradouro/SP, com as seguintes características e confrontações: localizado entre a Rua Marcondes Mendes da Silveira e a Rua 05 (cinco), ficando 61,16 m (sessenta e um metros e dezesseis centímetros) distante da primeira; possui a área de 295,25 m² (duzentos e noventa e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Hugo de Oliveira Carvalho: mede 29,67 m (vinte e nove metros e sessenta e sete centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, divisando com o lote nº 55 (cinquenta e cinco); mede 29,38 m (vinte e nove metros e trinta e oito centímetros) do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, divisando com o lote nº 53 (cinquenta e três); e frente medindo 10,00 m (dez metros) de largura no fundo, divisando com o lote nº 67 (sessenta e sete).” **Cadastro: 1440041000. Matrícula Nº 8.974 do CRI de Viradouro/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Hugo de Oliveira Carvalho, 410, Nova Viradouro II, Viradouro/SP, CEP: 14740000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 67.907,50 (sessenta e sete mil, novecentos e sete reais e cinquenta centavos), avaliado em agosto/2016. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 106.531,81 (cento e seis mil, quinhentos e trinta e um reais e oitenta e um centavos), em março/2026,** devendo ser atualizado até a data da

alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** JOSÉ EDUARDO MAGATTI (CPF nº 832.534.598-53).

fls. 1085

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **AV.02 a PENHORA EXEQUENDA;** conforme **AV.04 a PENHORA** expedida no processo nº 10006931720178260698, em trâmite na Vara Judicial da Comarca de Pirangi/SP. **Observação:** Consta às fls. 897/913, informação de que sobre o bem há débitos de IPTU perante a PREFEITURA DE VIRADOURO no valor de R\$ 18.880,84 (dezoito mil, oitocentos e oitenta reais e oitenta e quatro centavos), em 14/04/2025, + 10% de honorários. **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

Observação¹: Conforme disposto na r. Decisão de fls. 1036 e 1042, houve incorporação da UPL DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE INSUMOS AGROPECUÁRIOS S/A com a ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA E AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ nº 62.182.092/0001-25) e na sequência ocorreu a cessão de crédito para a TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VII S/A.

Observação²: Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

Observação³: Em razão do petítório de fls. 1077/1078 e da r. Decisão de fls., deve-se resguardar a cota-parte de 50% (cinquenta por cento) de cada um dos bens de matrículas nº 4.928, nº 8.973 e nº 8.974, pertencentes às Embargantes, ora executadas, em razão da sucessão, calculada com base no valor da avaliação, sendo assegurado o direito de preferência aos Embargantes, tendo em vista o trânsito em julgado dos Embargos de Terceiro nº 1000216-13.2025.8.26.0698.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): 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. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a

visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

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).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: 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).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. 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.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

Tratando-se de pagamento parcelado nos termos do artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil, deverá incidir atualização monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça. O pagamento da primeira parcela deverá ser efetivada no mesmo dia da arrematação nos meses subsequentes, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) (CPC, art. 895, §4º).

O atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, podendo o exequente optar pela execução do saldo devedor, garantido pela hipoteca judicial, ou pela resolução da arrematação. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de

imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel 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 Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

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

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. 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 sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apicleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 5 de março de 2026.

Dra. Karla Peregrino Sotilo

Juíza de Direito