



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Vara Única da Comarca de Angatuba

Rua Público de Almeida Melo, 832, Ofício Judicial Único - Bairro: Centro - CEP: 18240000 - Fone: (15) 3255-9807 - Email: angatuba@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1001294-73.2015.8.26.0025/SP

Assunto: Propriedade Fiduciária

EDITAL Nº 610016600967

EDITAL de PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÃO JUDICIAL DE PARTE IDEAL DE BENS IMÓVEIS - **Processo Nº 1001294-73.2015.8.26.0025** em trâmite na Vara Única - Foro de Angatuba/SP e para intimação de Lopes & Prestes Ltda Me e outro.

O Dr. Rodrigo Vieira Murat, juiz de direito da Vara Única - Foro de Angatuba/SP, na forma da lei, atendendo ao que lhe foi requerido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Propriedade Fiduciária, que o **"Banco Safra S/A"** move contra **"Lopes & Prestes Ltda Me e outros"**, foi designada a venda das partes ideais e bem imóvel abaixo descritos, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal de leilões on-line: www.freitasteleiloeiro.com.br, conforme dispõe os artigos 884 a 903 do Código de Processo Civil e artigo 250 e seguintes normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O **PRIMEIRO LEILÃO** terá início no dia **14 de Setembro de 2026, às 16:00 horas** e se encerrará no dia **17 de Setembro de 2026, às 16:00 horas**, sendo considerado vencedor/arrematante, quem mais der acima do valor da avaliação, ficando desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO**, com início no dia **17 de Setembro de 2026 às 16:01 horas**, e com término no dia **19 de Outubro 2026, às 16:00 horas**, caso não haja licitantes no PRIMEIRO LEILÃO. No **SEGUNDO LEILÃO** o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a 60% (Sessenta por cento) do valor da avaliação.

Lote 01: Um lote de terreno, com topografia plana, situado na Rua Filomena Basili Santi, cidade e comarca de Angatuba/SP, constituído da metade do lote nº. 13 (treze) da quadra B, do loteamento "Residencial Ingá", medindo 200,00 metros quadrados. O imóvel conta com uma edificação simples em alvenaria coberta de telhas de barro tipo portuguesa, composto por (1) uma sala, (2) dois quartos, (1) um banheiro e (1) uma garagem coberta, com portão de ferro galvanizado tanto na entrada da garagem quanto na entrada social, totalizando aproximadamente 85,41m² de área construída. (A área de construção não está averbada na matrícula do imóvel, ficando a regularização e encargos junto aos órgãos competentes por conta do arrematante), matriculado sob nº. 10.667 no Cartório de Registro de Imóveis de Angatuba/SP. Cadastro na Prefeitura Municipal nº. 01.01.266.0175.001-3099.01. Conforme laudo de avaliação (fls. 386-389). Avaliação (04/2020): R\$ 130.000,00.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA COM BASE NA TABELA DO TJ/SP (08/2026): R\$ 186.943,29 (Cento e oitenta e seis mil, novecentos e quarenta e três reais e vinte e nove centavos).

ÔNUS/GRAVAMES: Consta na matrícula: Av.01 - Ação de Busca e Apreensão -propriedade fiduciária, perante a Vara Única da Comarca de Angatuba/SP - Proc. nº 1001294- 73.2015.8.26.0025.

Lote 02: PARTE IDEAL DE 33,32% DO IMÓVEL: Uma Gleba rural denominada "Sítio São José III", situada no Bairro do Guareí Velho, na Comarca e Município de Angatuba/SP, com área de 20,9344 Ha, (ou 8,65 alqueires), contendo como benfeitorias: (1) Um galpão, (1) um barracão, (1) um açude pequeno, (1) um paiol e (1) um curral, dentro das seguintes divisas confrontações: Começa no canto da divisa com João Lopes Sobrinho, segue confrontando com este na extensão de 121,00m; à esquerda e segue na extensão de 30,80m; à direita e segue na extensão de 81,40m; à direita e segue na extensão de 30,80m; à esquerda e segue na extensão de 644,60m, confrontando em todas essas extensões com João Lopes Sobrinho; deflete direita e segue na extensão de 244,20m, confrontando com José Luciano; à direita e segue na extensão de 847,00m, confrontando com Euclides Pinto; e, à direita segue na extensão de 244,20m, confrontando com a Estrada Municipal que liga Campina do Monte Alegre ao Bairro Guareí Velho. Com área total de 108,9m; área utilizada: 70,3; área aproveitável: 99,3; mód. fiscal: 22,0; nº de módulos fiscais: 4,51; fração mínima de parcelamento: 3,0, matriculada sob nº 2.661 no Cartório de Registro de Imóveis de Angatuba/SP. Cadastrada no INCRA sob nº 636.010.011.967-4. Avaliação (05/2019) R\$ 500.000,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 33,32% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL ATUALIZADA PELA TABELA DO TJ/SP (08/2026): R\$ 246.034,24 (Duzentos e quarenta e seis mil, trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos), que deverá ser atualizada até a data do edital.

ÔNUS/GRAVAMES: Consta na matrícula: Av. 03 - Ação de Execução de Título Extrajudicial, perante a Vara Única da comarca de Angatuba/SP - Proc. nº 025.01.2010.0001319-8; Av. 04- Penhora de 50% do imóvel, perante a Vara Única da Comarca de Angatuba, Proc. nº 025.01.2010.001962-4 ordem nº 1.068/10; Av.06 - Ação de Busca e Apreensão, perante a Vara Única da Comarca de Angatuba/SP - Proc. n 1001294-73.2015.8.26.0025; Av.07 - Penhora, perante a Vara Única da Comarca de Angatuba/SP, Proc. nº 1001294-73.2015.

Lote 03: PARTE IDEAL DE 50% DO IMÓVEL: Uma gleba rural denominada "Sítio São José II", situada no Bairro do Guareí Velho, na Comarca e Município de Angatuba/SP, com área de 28,50 (ou 68,97 ha), dentro das seguintes confrontações: **AO NORTE**, com Amélio Cassiano, sucessor de Aurélio Rodrigues; **AO SUL**, com Valdomiro Lopes Machado; **A LESTE**, com Antonio Francisco de Oliveira, sucessor de Aurélio Rodrigues; e, **A OESTE**, com a Estrada Municipal que liga o Distrito da Campina do Monte Alegre ao Bairro do Guareí Velho. Com área total de 108,9 Ha; fração mínima de parcelamento: 3,0 Ha; mód. fiscal: 22,0; nº de módulos fiscais: 4,51, matriculada sob o nº 2.980 no Cartório de Registro de Imóveis de Angatuba/SP. Cadastrado no INCRA sob nº 636.010.011.967-4. Avaliação (05/2019) R\$ 1.500.000,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 50% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL ATUALIZADA PELA TABELA DO TJ/SP (08/2026): R\$ 1.107.597,14. (Um milhão, cento e sete mil, quinhentos e noventa e sete reais e catorze centavos), que deverá ser atualizada até a data do edital.

ÔNUS/GRAVAMES: R.02 Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº 96/70053-X, junto ao Banco do Brasil; R.20 - Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº 40/00176-8, junto ao Banco do Brasil; Av.21 - Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº 40/00259-4, junto ao Banco do Brasil; R.22 - Prorrogação do prazo da Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária contido na R.21; R.25 - Cédula de Crédito Bancário Garantida por Hipoteca sobre o Imóvel, junto ao Banco do Brasil nº 40/00951-3; R.26 - Cédula de Crédito Bancário Garantida por Hipoteca sobre o Imóvel, junto ao Banco do Brasil nº 40/01138-0; Av. 27 - Ação de Busca e Apreensão de Propriedade Fiduciária, perante a Vara Única da comarca de Angatuba/SP - Proc. nº 1001294- 73.2015.8.26.0025; Av. 28 - Penhora, perante a Vara Única da Comarca de Angatuba/SP, Proc. nº 1001294-73.2015.

Lote 04: PARTE IDEAL DE 19,71% DO IMÓVEL: Uma Gleba rural denominada "Sítio São José I", situada no Bairro da Campina do Monte Alegre, no Município e Comarca de Angatuba/SP, com área de 39,9488 Ha, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: AO NORTE, com João Batista de Arruda, em 227,00 braças; A LESTE, em 330,00 braças, por rumo com terras de João Bento e Lindolfo Agapito; AO SUL, pelo ribeirão Barreiro, em 227,00 braças, com terras de José Santi, Lindolfo Agapito e José Ferreira de Albuquerque e, A OESTE, por rumo em 330,00 braças, com terras de Antonio Saivatis. Com área total de 53,5 Ha; Fração Mínima de Parcelamento: 3,0 Ha; Mód. Fiscal: 22,0 nº de Módulos Fiscais: 1,75, matriculada sob o nº 4.362 no Cartório de Registro de Imóveis de Angatuba/SP. Cadastro no INCRA sob nº 636.010.011.940-2. Avaliação (05/2019) R\$ 800.000,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 19,71% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL ATUALIZADA PELA TABELA DO TJ/SP (08/2026): R\$ 232.861,22 (Duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e um reais e vinte e dois centavos), que deverá ser atualizada até a data do edital.

ÔNUS/GRAVAMES: R.05 Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº 114.100.8844 junto ao Banco do Brasil; Av. 7 - Ação de Busca e Apreensão de Propriedade Fiduciária, perante a Vara Única da comarca de Angatuba/SP, Proc. nº 1001294-73.2015.8.26.0025; Av. 8 - Penhora, na Vara Única da Comarca de Angatuba/SP, Proc. nº 1001294-73.2015.

As frações ideais e o imóvel serão vendidos em caráter "ad corpus" e no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas.

As frações ideais e o imóvel apregoados em Leilão Judicial Eletrônico será adquirido sem ônus para o comprador, sejam eles de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação, conforme o art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC, ou seja, os bens serão transferidos ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativas à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

CADASTRAMENTO: Os interessados em participar do(s) leilão(es), deverão se cadastrar previamente no site: www.freitasteleiloeiro.com.br, fornecendo todas as informações e documentos solicitados, ficando sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficial para posterior confirmação, emissão de "login" e senha provisória, a qual deverá ser necessariamente alterada pelo usuário.

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema online no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

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 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado. Sinal (mínimo) de 25% (vinte e cinco por cento), no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de boleto do Banco do Brasil, no site www.tjsp.jus.br, e o saldo poderá ser dividido em até 30 parcelas mensais,



iguais e sucessivas, com indexador de correção monetária, vencendo-se a primeira 30 dias após o pagamento do sinal e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, cumpridas as demais exigências previstas relativamente à garantia de pagamento. Art. 895 I e II do Código de Processo Civil.

Todas as regras e condições do(s) leilão(es) constam no Portal www.freitasleiloeiro.com.br.

GESTOR DO PORTAL DE LEILÕES: Sérgio Villa Nova de Freitas – Leiloeiro Oficial - Jucesp nº. 316.

PAGAMENTO DA ARREMATACÃO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do valor total da arrematação, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de boleto do Banco do Brasil, no site www.tjsp.jus.br, em favor do juízo responsável, sob pena de desfazimento da arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão, o pagamento da comissão do leiloeiro (a qual não está incluída no lance), correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação, mediante transferência bancária ou depósito na conta do Leiloeiro Oficial, Sr. Sérgio Villa Nova de Freitas, que será informada ao arrematante através de e-mail.

PENALIDADES: O arrematante não poderá desistir do lance, tendo em vista a sua irrevocabilidade. Não havendo os pagamentos da arrematação e comissão do Leiloeiro, o fato será comunicado ao Juízo, para aplicação das medidas legais cabíveis.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o leiloeiro de sua pretensão, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: leilaojudicial@freitasleiloeiro.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 60.578,10 (Sessenta mil, quinhentos e setenta e oito reais e dez centavos), em julho de 2026 (fls. 747/748).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Cartório da Vara Única - Foro de Angatuba/SP ou no escritório do leiloeiro, localizado à Praça da Liberdade, nº 130 - 15º andar - São Paulo/SP, ou ainda pelo telefone (11) 3117-1000 - Ramal 108 e e-mail: leilaojudicial@freitasleiloeiro.com.br.

Nos termos do Art. 889, inciso I do NCPC, ficam os executados, Lopes & Prestes Ltda Me, Maria Madalena Lopes Prestes, Romeu Antunes Prestes, bem como demais interessados INTIMADOS das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. (Artigo 887 do NCPC). Angatuba, na data da assinatura digital.

Documento eletrônico assinado por **RODRIGO VIEIRA MURAT, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610016600967v5** e do código CRC **5036b1ae**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RODRIGO VIEIRA MURAT
Data e Hora: 08/09/2026, às 15:32:51

1001294-73.2015.8.26.0025

610016600967.V5