

1ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0009322-35.2017.8.26.0071

Autor: Valdinei Neves Garcia, CPF 291.222.778-03

Réus: B. L. Construções Ltda., CNPJ 62.013.347/0001-26 e José Belini Anastácio, CPF 061.776.758-08

Terceiros/interessados: Marcia Regina da Paixão Anastácio, CPF 162.056.828-42, Rafael de Oliveira Anastácio, CPF 405.419.008-11, Anderson Pereira Brito, CPF 080.301.318-36 e Mara Brancalhão de Oliveira Brito, CPF 142.566.018-56

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 09/11/2026 às 16h e encerramento em 12/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 12/11/2026 às 16h e encerramento em 07/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Fração de 66,67% pertencente ao réu/executado José Belini Anastácio em relação ao seguinte imóvel: Uma gleba de terras denominada Fazenda Nha Zata, situada no distrito de Tibiriça, município de Bauru-SP, com a área de 20.000,00m² ou 2,00 hectares, que assim se descreve e confronta: Inicia no marco 51, situado na lateral da faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal S/A, onde confronta com a propriedade de José Fernando Scarelli Lopes, sucessores de Lucy Rangel Fraga, daí segue com rumo de 69°41'46"NE e distância de 153,16m até o marco 36, confrontando com a propriedade de José Fernando Scarelli Lopes, sucessores de Lucy Rangel Fraga, daí deflete à direita e segue com rumo de 20°18'09"SE e distância de 109,90m até o marco 58, confrontando com a propriedade de Marcelo Gonçalves Fraga e outros,

sucessores de Lucy Rangel Fraga, daí deflete à direita e segue com rumo de 69°41'46"SW e distância de 215,06m até o marco 57, confrontando com a propriedade de Daniel Alexandre Areal sucessor de Constantino José Gonçalves Fraga Filho e outros; daí segue pela faixa de domínio da ferrovia com os seguintes rumos e distâncias: 11°48'39"NE e distância de 70,61m até o marco 17; 05°57'15"NE e distância de 53,36m até o marco 16; 01°47'46"NW e distância de 2,37m até o marco 51, início da presente descrição perimétrica e confrontando com a Rede Ferroviária Federal S/A. Cadastrado no INCRA nº 6170592743307 (área maior). NIRF nº 7.840.760-5. Matrícula nº 93.674 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 284-307 dos autos (datado de 27/05/2021): a gleba de terras apresenta-se em forma irregular, sem nenhum tipo de plantação; tem benfeitorias como - uma casa de moradia, uma casa de colonos, um poço artesiano, uma piscina desativada, um transformador de energia elétrica de 12,5 kva e um poço artesiano; é cercada por cerca de arame em todo o perímetro; a vistoria foi acompanhada por Matheus de Oliveira Anastácio, (sobrinho do requerido) que mora na chácara. A gleba tem acesso por 1,5 km, pela vicinal de terra que liga o distrito de Tibiriçá à cidade de Duartina.

Avaliação da totalidade do imóvel: R\$ 440.000,00 (maio/2021).

Avaliação da parte ideal de 66,67% do imóvel que constitui objeto do presente leilão: R\$ 293.348,00 (maio/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores aos seguintes percentuais:

- em relação à fração de pertencente ao réu/executado José Belini Anastácio - lance mínimo: 60% (sessenta por cento), atualizado pela tabela prática do TJSP (de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, bem como com a decisão a fls. 588/591 dos autos);

- em relação à fração pertinente aos demais coproprietários: lance mínimo: 100% (cem por cento - art. 894, §1º, c/c art. 843, §§ 1º e 2º do CPC), atualizado pela tabela prática do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.5: figuram como proprietários do imóvel: José Belini Anastácio, Maria Regina da Paixão Anastácio e Rafael de Oliveira Anastácio;
- Av.6 retificada pela Av.12: penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente a José Belini Anastácio, oriunda dos presentes autos;
- Av.7: ajuizamento da ação de cumprimento de sentença, processo n. 0021977-05.2018.8.26.0071, movida por Helton Gusmão da Silva em face de José Belini Anastácio e outra perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;

- Av.8: ajuizamento da execução de título extrajudicial, processo n. 1023947-86.2019.8.26.0071, movido por Faza Serviços de Cobrança Ltda. em face de Rafael de Oliveira Anastácio perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av. 9: penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo n. 1023947-86.2019.8.26.0071, movido por Faza Serviços de Cobrança Ltda. em face de Rafael de Oliveira Anastácio perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.10: penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel, oriunda do processo n. 1013262-83.2020.8.26.0071, movido por Roberto de Lima Barbosa em face de Rafael de Oliveira Anastácio e outros perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.11: penhora sobre a parte ideal de 33,33% do imóvel, oriunda do processo n. 0021977-05.2018.8.26.0071, movida por Helton Gusmão da Silva em face de José Belini Anastácio e outra perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.13: penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo n. 1006927-19.2018.8.26.0071, movida pelo Banco do Brasil em face de Rafaela Anastácio e outra perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;

b) de acordo com a decisão a fls. 588-591 dos autos: *“Recaindo a expropriação sobre bem indivisível em fração superior à de titularidade do executado José Belini Anastácio, reserva-se ao cônjuge e aos coproprietários alheios à execução o equivalente à sua quota-parte sobre o produto apurado na alienação, garantindo-se ainda a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil). Além disso, nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, não se levará a efeito a alienação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação oficial atualizada. Portanto, o valor arrecadado com a alienação dos 66,67% do imóvel servirá precipuamente para a satisfação do crédito do exequente Valdinei Neves Garcia, destinando-se eventual saldo remanescente aos credores posteriores ou aos juízos com penhora no rosto dos autos, respeitado o ressarcimento da quota-parte das pessoas alheias à execução (art. 843 e art. 908, § 1º, do CPC).”*

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Bauru, 29 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

João Gabriel Cemin Marques
Juiz de Direito