

1ª Vara Judicial da Comarca de de Agudos/SP

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

Processo nº 1000853-90.2015.8.26.0058

Autor: Banco do Brasil S.A., CNPJ 00.000.000/0001-91

Réus: Maria Cristina Viola Fazolo, CPF 162.041.488-00 e Ulisses Viola Fazolo, CPF 412.465.738-22

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:

Uma gleba de terras com a área de 2,90 alqueires iguais a 7,02ha., desmembrada de uma área maior situada no lugar denominado Ribeirão Grande da antiga comunhão da Fazenda Bom Sucesso, deste distrito, município e comarca de Agudos, a qual conforme levantamento feito pelo eng. dr. José Francisco Catini, Crea. 76.864-D, está compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "partindo do piquete zero (0) cravado ao lado de uma estrada municipal, segue a divisa margeando a estrada confrontando com Nelson A. Ayub com o rumo 58° 00' NW medindo 149m. daí, segue confrontando com Alfredo Arantes com os rumos 0° 24' NW e 58° 48' NW medindo respectivamente 7,50m. e 145,50m no piquete 2A, daí, segue confrontando com a Gleba Hassem do mesmo imóvel com o rumo 34° 12' NE medindo 222,50m no piquete 5A; daí, segue, confrontando com Arnaldo Lopau com os rumos 58° 22' SE e 58° 40' SE medindo, respectivamente, 26,80m. e 288,40m no piquete 7, daí segue confrontando com a Gleba Miguel do mesmo imóvel com o rumo 37° 46' SW medindo 238,60m retornando ao ponto de partida". Cadastro no INCRA sob nº 617.016.004.863/2 área total 24,2 ha, mod. fiscal 12,0 nº mod. fiscais 2,01 fração mínima parcelamento 2,0 ha. área utilizada 23,7 área aprov. 24,2 ha. Consta no R.7 (observação): que, o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se cadastrado em área maior (juntamente com o imóvel matriculado sob nº. 3.748)

INCRA 617.016.007.722-5, Estância Itália – Área total 14 ha - Pequena Propriedade – Módulo rural 10 ha; N° módulos rurais 1,20, Módulo fiscal 12 há, N° módulos fiscais 1,1600 – FMP 2 há; NIRF 0.250.515-0. Matrícula 3.743 do Cartório de Registro de Imóveis de Agudos/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 551-594 dos autos: o imóvel trata-se de uma área rural, medindo 2,9 alqueires totalmente cercados por mourões de madeira cravados no solo, interligados por fios de arames esticados horizontalmente, com intuito de delimitar a área e impedir a entrada ou saída de animais de grande porte, contem na área uma casa de alvenaria coberta por telhas de cerâmica portas e janelas de vidro do tipo blindex, conjugada com um espaço gourmet do tipo quiosque rústico com pilares de madeira, vigas de amarração perimetral coberto por telhas de cerâmica que cobrem uma bancada, pia e churrasqueira; o restante da área é basicamente pasto, sem a presença de nenhum animal, aspecto abandonado, sem produtividade alguma, dois piquetes também vazios com mato alto, um possível açude ou bacia de retenção de águas pluviais abandonado desativado e seco. Foi observado a presença de um sistema aparente de captação de água subterrânea, associado a um reservatório de água, com características compatíveis com um poço artesiano; a propriedade dista aproximadamente 9 km do centro da cidade, sendo via de terra no maior trecho do percurso, distante da principal rodovia que tem interligação a cidade, Rodovia Marechal Rondon; a topografia do terreno é acidentada em aclive no ponto alto encontram-se a casa, quiosque, piquetes e possível açude desativado, em declive leve existe pasto; a casa está habitada, ou habitável, estima-se ter sido construída entre 2010 e 2020 pelas suas características arquitetônicas.

Avaliação: R\$ 652.674,00 (junho/2026), 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 a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (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.

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) consta na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos: - Av.8: penhora oriunda dos presentes autos.

b) pendente de julgamento o recurso de agravo de instrumento nº 2210601-42.2026.8.26.0000, interposto por Ulisses Viola Fazolo e outra em face do Banco do Brasil S/A, perante a 14ª Câmara de Direito Privado do TJSP, tendo sido indeferido o pedido de efeito suspensivo.

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 exibir 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 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

Agudos, 29 de setembro de 2026.

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

Maurício Martines Chiado
Juiz de Direito