5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Fato Urbanismo LTDA** (CNPJ 07.437.068/0001-81), **Antenor de Oliveira** (CPF 074.865.458-53), **Romilda Teixeira Oliveira** (CPF 161.964.788-50), **Antenor de Oliveira Junior** (CPF 257.149.488-07), **Flavio Henrique Teixeira de Oliveira** (CPF 137.290.188-41), **Bem Viver Reginópolis Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA** (CPF 14.586.504/0001-40) e **Regent Empreendimentos e Participações LTDA** (CPF 21.174.760/0001-95), bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco do Brasil S.A**. Processo nº **1001992-33.2018.8.26.0071**.

O Dr. **Marcelo Andrade Moreira**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **18/07/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **21/07/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **21/07/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **11/08/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7°do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é

o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

O arrematante se sub-rogará na posição do devedor fiduciário, assumindo o encargo de quitar todas prestações decorrentes do contrato de alienação fiduciária perante a Caixa Econômica Federal.

Constam débitos fiduciários junto à Caixa Econômica Federal referentes ao contrato nº 144440258107.8 (matricula 607 do 1º CRI de Barra Bonita/SP) no valor de R$73.036,51 atualizado até janeiro/2024 conforme fls. 1066/1077. Constam débitos fiduciários junto à Caixa Econômica Federal referentes ao contrato nº 144440261015.9 (matricula 608 do 1º CRI de Barra Bonita/SP) no valor de R$70.950,20 atualizado até janeiro/2025 conforme fls. 1219/1231.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I) Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária de Um terreno de forma irregular, sem benfeitorias com área aproximada de 769,00 metros quadrados, situado à margem direita da estrada de rodagem asfaltada Barra Bonita-Cesp., no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Barra Bonita, e cuja descrição perimétrica é a seguinte: partindo-se do marco nº 1, segue-se com rumo 55º40'SO, até o marco nº 2, na extensão aproximada de 79,00 metros; o marco 1 está situado a 10,00 metros da divisa com os sucessores de Dr. Clodoaldo Antonângelo e Outros; o marco 2 está situado na cota 432,00 m L.G.E., na divisa do terreno reservado da Cesp; do marco 2, seguimos em traçado irregular pela cota 432,00 m, numa extensão aproximada de 10,00 metros, até o marco 3; do marco 3 seguimos por uma reta paralela a reta 1-2, distando da mesma uma medida exata de 10,00 metros até o marco 4; a reta 3-4 tem medida aproximada de 77,00 metros; o marco 4 está situado na divisa com a estrada asfaltada de acesso à Usina Hidorelétrica da Cesp; do marco 4 segue-se acompanhando a cerca de divisa com a estrada até o marco 1, início do perímetro descrito. Imóvel objeto da matricula 607 do 1º CRI de Barra Bonita/SP com Inscrição Municipal sob o nº 01.01.236.0337.001.

Consta na Av.10 (04/02/2013) que o imóvel objeto desta matricula encontra-se situado na margem direita da Rua João da Silva Nogueira (em lugar de Estrada de Rodagem asfaltada Barra Bonita – CESP ou acesso a Usina Hidroelétrica da Cesp).

Ônus da Matrícula – Consta no R.12 (24/05/2013) a alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.13 (19/06/2024) a penhora em favor de Associação dos Advogados do Brasil – ASABB extraída dos autos sob o nº 0012356-76.2021.8.26.0071 da 3ª Vara Cível de Bauru/SP.

Avaliação dos direitos – (fevereiro/2024) – R$93.221,04 que atualizada até junho/2025 perfaz R$99.889,17. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária de Um terreno de forma irregular, sem benfeitorias, com área aproximada de 783,00 metros quadrados, situado a margem direita da Estrada de Rodagem asfaltada Barra Bonita-CESP, no perímetro urbano, desta cidade e comarca de Barra Bonita, e cuja descrição perimétrica é a seguinte: "partindo-se do marco nº 1, segue-se com rumo 55º40'SO, até o marco nº 2, na extensão aproximada de 80 metros; o marco nº 1 está situado na divisa com os sucessores do Dr. Clodoaldo Antonângelo e outros, o marco 2 está situado na cota 432,00 m. L.G.E., na divisa do terreno reservado da CESP; do marco 2 segue-se um traçado irregular pela cota 432,00 numa extensão de aproximadamente 10,00metros, até o marco 3; do marco 3 seguimos por uma reta paralela à reta 1-2, distando da mesma uma medida exata de 10,00 metros, até o marco 4; a reta 3-4 tem medida aproximada de 79,00 metros; o marco 4 está situado na divisa com a estrada asfaltada de acesso à Usina Hidroelétrica da CESP; do marco 4 segue-se acompanhando a cerca de divisa com a estrada, até o marco nº 1, início do parímetro descrito. Imóvel objeto

da matricula 608 do 1º CRI de Barra Bonita/SP com Inscrição Municipal sob o nº 01.01.236.0327.001.

Consta na Av.10 (04/02/2013) que o imóvel objeto desta matricula encontra-se situado na margem direita da Rua João da Silva Nogueira (em lugar de Estrada de Rodagem asfaltada Barra Bonita – CESP ou acesso a Usina Hidroelétrica da Cesp).

Ônus da Matrícula – Consta no R.12 e Av.13 (24/05/2013) a alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal.

Avaliação dos direitos – (outubro/2024) – R$106.003,57 que atualizada até junho/2025 perfaz R$110.611,23. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, a credora fiduciária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Bauru, 29/05/2025.

Marcelo Andrade Moreira
Juiz de Direito