Vara Única do Foro da Comarca de Buri/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Real Madeiras Buri LTDA ME** (CNPJ 10.797.131/0001-03), **Diogo Passos Domingues de Oliveira** (CPF 377.403.958-54) e **Everton Ferreira Patriarca** (CPF 163.771.058-51), bem como da coproprietária **Barbara Martins Guimarães Patricarca** (CPF 299.934.418-05), nos autos da **Ação de Execução por de Título Extrajudicial** requerida por **Marco Antonio Fiuza Filho**. Processo nº **1000544-81.2013.8.26.0691**.

A Dra. **Susane Carolina Gaida**, Juíza de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Buri/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 **09/06/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **12/06/26** 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 **12/06/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **02/07/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma 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 50% (cinquenta 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 a leiloeira 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, fica desde já

autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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 do 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 da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

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.

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 do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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.

Bem – Remanescente (9.059,64m²) sobre Uma área de terras desmembrada de maior porção do imóvel denominado Sitio Bela Vista, situado no Bairro Capelinha, no município de Buri, desta comarca, imóvel sem denominação com uma área de 3,024 há, com os seguintes azimutes, distâncias e confrontações: de 7A para 8, azimute 216°31'36", distância de 90,08; de 8 para 9 azimute 215°36'52", distância de 104,85; de 9 para 27, azimute 215°57'40", distância de 77,86; de 27 para 18, azimute 290°11'41", distância de 74,57; de 18 para 19, azimute 7°38'06", distância de 202,94; de 19 para 7A, azimute 91°45'18", distância de 203,51, vértice 7A ao 27, confronta com o imóvel da matricula 27.282; 27 ao 18, confronta com Rafael Catai, sucessor de Daniel Miranda, 18 ao 19 confronta com o imóvel da matricula 20,420 e 19 ao 7A, confronta com o remanescente de Daniel Miranda, encerrando a área de 30.241,64 metros quadrados ou 3,024 hectares. Imóvel objeto da matricula 31.100 do 1º Cri de Itapeva/SP com INCRA sob o nº 950.149.271.314-9.

Consta na Av.5 (18/10/2011) que o imóvel passou a pertencer ao perímetro urbano do município de Buri/SP. Consta na Av.9 (01/12/2016) que o imóvel objeto desta matricula passou a confrontar 10,27m com a Rua Everaldo José Domingues de Oliveira.

Consta no memorial descritivo após os desmembramentos, a nova descrição perimétrica não registrada na matricula: "Um imóvel remanescente na Matricula 31.100 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídica de Itapeva/SP, com área total de 9.059,64m² e 393,83 metros de perímetro, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente divide por 74,57 metros em um azimute (dec) de 290,1947222 G° com propriedade de Rafael Cattai; depois deflete a direita pela distância de 124,95 metros em um azimute (dec) de 32,95472222 G° confrontando com a propriedade de Maickon Lopes Domingues de Oliveira, registrada sob Matricula 41.340 do Oficial de Registro de Imóvies, Títulos e Documentos de Itapeva/SP; em seguida deflete a direita pela distância de 78,85 metros em um azimute (dec) de 117,9825 G° confrontando com a propriedade de Karime Aparecida Abrão Tiradentes de Souza, registrada sob Matricula 32.827 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos de Itapeva/SP; por fim, deflete a direita pela distância de 115,46 metros em um azimute (dec) de 215,9611111 G° confrontando com a propriedade de José Carlos Vieira, registrada sob Matrícula 27.282 do Oficial de Registros de Imóveis,Títulos e Documentos de Itapeva/SP.

Segundo laudo de avaliação de fls. 527/547 o imóvel está localizado em zona urbana de Buri/SP. Apesar de haverem construções sobre o terreno, a avaliação considerou apenas a terra nua.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.6 (18/10/2011) o desmembramento de uma área de 10.938,72m² sobre o total do imóvel. Consta na Av.7 (09/10/2012) a prenotação da ação sob o nº 0700317-04.2012.8.26.0691 da Vara Única de Buri/SP. Consta na Av.8 (17/12/2015) a prenotação da ação sob o nº 0700056-73.2011.8.26.0691 da Vara Única de Buri/SP. Consta

na Av.10 (01/12/2016) o desmembramento de uma área de 10.241,64m² do remanescente do imóvel.Consta na Av.11 (11/05/2021) a indisponibilidade de bens exequenda.

Avaliação do bem – (fevereiro/2024) – R$498.280,00 que atualizada até abril/2026 perfaz R$551.130,39. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, a coproprietária 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.

Buri, 15 de abril de 2026.

Susane Carolina Gaida
Juíza de Direito