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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **MFMT Construtora e Incorporadora LTDA** (CNPJ 13.247.810/0001-99), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Isalina Gonçalves Rodrigues Ferrari**. Processo nº **1007042-15.2019.8.26.0068**.

A Dra. **Bruna Lyrio Martins**, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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 **10/11/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/11/25** 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 **13/11/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/12/25**, 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 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 60% (sessenta 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, ficam desde já autorizados a Leiloeira 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 do leiloeiro 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 – UMA GLEBA DE TERRAS, situada na FAZENDA NOROESTE, remanescente da GLEBA A, VILA INDUSTRIAL, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com o seguinte roteiro perimétrico: Começa no marco 1, cravado no alinhamento da Rua Joaquim da C. Mattos, quarteirão 2, lado ímpar, cravado junto à divisa da área de Estrada Noroeste do Brasil R.F.F.S.A.; até o marco 2, daí deflete a direita e segue na distância de 99,50 metros, confrontando nesta linha com a Estrada Noroeste do Brasil, R.F.F.S.A.; até encontra o marco 3, daí deflete a direita com rumo 33°58’SE, na distância de 36,50 metros, até encontrar o marco 4, daí deflete a esquerda e segue com rumo 52°02’SW, na distância de 82,00 metros, até encontrar o marco 5, e confrontando nestas duas linhas com o terreno de propriedade de Rio Lambari – Silos e Armazés Gerais Ltda, daí deflete a direita em curva com raio de 82,00 metros, na distância de 128,80 metros, até encontrar o marco 7, e confrontando nesta linha com a área anexa à inscrição nº 113, daí deflete a direita com rumo 36°45’NE, na distância de 41,55 metros, até o marco 1, e confrontando nesta linha com a citada Rua Joaquim da C. Mattos, onde teve início a

presenta descrição, com uma área de 8.833,69 m2. Imóvel objeto da matricula 76.415 do 1º CRI de Bauru/SP com Inscrição Municipal sob o nº 50121005.

Consta na Av.4 (04/10/2018) a retificação de área do imóvel, passando a possuir a seguinte descrição: “o perímetro se inicia no marco nº 1, cravo no alinhamento da rua Joaquim da Conceição Mattos, quarteirão 02, lado ímpar com a divisa da área da Estrada Noroeste do Brasil – R.F.F.S.A., daí segue com azimute de 110°44’07” à distância de 85,10 metros até encontrar o marco nº 2, correspondente ao Km4+787,71 metros e 20,00 metros do eixo da trilho, sentido Mato Grosso do Sul para Bauru; confrontando do marco nº 1 ao marco nº 2 com a área da Estrada Noroeste do Brasil – R.F.F.S.A.; daí segue à direita em curva a direita com desenvolvimento de 96,84 metros e raio de 158,11 metros até encontrar o marco nº 3, correspondente ao Km4+678,56 metros e 21,61 metros do eixo da trilho, sentido Mato Grosso do Sul para Bauru, confrontando do marco nº 2 ao marco nº 3 com a área da Estrada Noroeste do Brasil – R.F.F.S.A.; daí deflete à direita e segue com azimute de 313°43’36” à distância de 27,20 metros até encontrar o marco nº 4, daí deflete à esquerda e segue com azimute de 223°24’49” à distância de 57,15 metros até encontrar o marco nº 5, confrontando do marco nº 3 ao marco nº 5 com a propriedade de Rio Lambari Comercio e Industria Ltda., daí deflete à direita e segue com azimute de 298°12’51” à distância de 4,65 metros até encontrar o marco nº 6, confrontando do marco nº 5 ao marco nº 6 com o Lote 5 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Salvador Filardi Empreendimentos Comerciais Participações Ltda. (Transcrição nº 33.668, 33.670 E 33.671 – 1º O.R.I. Bauru/SP); daí segue à direita em curva a esquerda com desenvolvimento de 126,05 metros e raio de 80,22 metros até encontrar o marco nº 7, confrontando do marco nº 6 ao marco nº 7 com 14,58 metros com do Lote 6 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Walter Carvalho Fialho (matricula nº 108.305 – 1º O.R.I. Bauru/SP); 15,58 metros com do Lote 7 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Carlos Freitas Gonçalves (matricula 85.703 1º O.R.I. Bauru/SP); 14,35 metros do Lote 8 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Dorli Jose Daubermann (matricula nº 61.024 1º O.R.I. Bauru/SP); 12,58 metros com do Lote 9 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Salvador Filardi Empreendimentos Comerciais Participações Ltda. (matricula nº 22.181 1º O.R.I. Bauru/SP); 15,95 metros com do Lote 10 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Luiz Torquato Branco (matricula nº 38.411 1º O.R.I. Bauru/SP); 7,39 metros com do Lote 11 (parte) da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Total Imoveis Ltda. (matricula nº 87.616 1º O.R.I. Bauru/SP); 7,39 metros com do Lote 11 (parte) da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade João Parreira Negocios Imobiliários Ltda. (matricula 87.615 1º O.R.I. Bauru/SP); 11,31 metros com do Lote 12 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Salvador Filardi Empreendimentos Comerciais Participações Ltda. (Transcrição nº 33.668, 33.670 e 33.671 1º O.R.I. Bauru/SP); 12,34 metros com do Lote 13 da Quadra J do loteamento Vila Industrial de propriedade Salvador Filardi Empreendimentos Comerciais Participações Ltda. (Transcrição nº 33.668, 33.670 e 33.671 1º O.R.I. Bauru/SP); 14,56 metros com do Lote 14 da Quadra J do loteamento VIla Participações Ltda. (Trancrição Nº 33.668, 33.670 e 33.671 1º O.R.I. Bauru/SP); daí deflete à direita e segue com azimute de 22°38’07” à distância de 39,98 metros até encontrar o marco nº 1, ponto inicial da presente descrição, confrontando co

marco nº 7 ao marco nº 1 com a Rua Joaquim da Conceição Mattos, quarteirão 02, lado ímpar, encerrando uma área de 7.949,11 metros quadrados".

O imóvel está localizado à Rua Joaquim da Conceição Mattos, Quarteirão 2, divisa com Estrada Noroeste do Brasil R.F.F.S.A., Vila Industrial – Bauru/SP. Terreno possui estudo planaltimétrico e estudos complementares de viabilidade arquitetônica para residencial.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.16 (25/08/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (outubro/2024) – R$2.208.422,50 que atualizada até setembro/2025 perfaz R$2.314.786,53. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, 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 no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam a Executada e demais credores e interessados 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. Barueri, 02/09/2025.

Bruna Lyrio Martins
Juíza de Direito